



PREFEITURA DE
PRINCESA ISABEL

TERMO DE REFERÊNCIA

1.0.DO OBJETO

1.1.Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa: Locação de 04 (quatro) salas que servirão de anexo para a Secretaria Municipal de Saúde de Princesa Isabel, no imóvel localizado na Rua Antônia Diniz Maia, nº 298, Bairro Maia, Princesa Isabel/PB.

1.2.A contratação da locação de imóvel, objeto deste termo de referência, deverá considerar os seguintes normativos: Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas.

2.0.JUSTIFICATIVA

2.1.Para a contratação:

2.1.1.A contratação acima descrita, que será processada nos termos deste instrumento, especificações técnicas e informações complementares que o acompanham, quando for o caso, justifica-se: O Município de Princesa Isabel – PB enfrenta um desafio significativo no que diz respeito ao funcionamento adequado de anexo para Secretaria de Saúde, órgão fundamental para a promoção do bem-estar e garantia dos direitos dos cidadãos, especialmente na saúde pública. A atual falta de um espaço físico adequado compromete a eficiência e a eficácia dos serviços prestados pela secretaria, impactando diretamente na qualidade do atendimento oferecido à população. A necessidade da locação de um imóvel surge, portanto, como uma solução imprescindível para resolver vários problemas críticos. Primeiramente, a demanda crescente por serviços sociais, intensificada por fatores socioeconômicos adversos, exige um espaço físico maior e mais bem estruturado para acomodar tanto os profissionais quanto os cidadãos atendidos. Sem um local apropriado, a secretaria não consegue atender adequadamente a todos que necessitam de seus serviços, prejudicando a eficácia das suas ações. Além disso, a privacidade e a dignidade dos atendidos são seriamente comprometidas pela falta de salas apropriadas e reservadas para os atendimentos. Isso é essencial para garantir que os cidadãos recebam o suporte necessário de forma digna e respeitosa. Um imóvel adequado proporcionaria um ambiente onde as pessoas se sentissem seguras e respeitadas, algo crucial para a eficácia do trabalho da secretaria. Os servidores também são diretamente afetados pela falta de um espaço adequado. Condições de trabalho inadequadas podem levar à desmotivação e à queda na produtividade, impactando negativamente a qualidade dos serviços prestados. Um ambiente de trabalho apropriado é fundamental para garantir que os servidores possam desempenhar suas funções de forma eficiente e motivada. Do ponto de vista do interesse público, a locação de um imóvel adequado de anexo para Secretaria de Saúde é uma medida que visa a melhoria dos serviços prestados à população. A eficiência no funcionamento da secretaria é essencial para garantir que os cidadãos mais vulneráveis tenham acesso aos serviços de que necessitam. Além disso, a locação de um imóvel que atenda às normas de acessibilidade e segurança é crucial para o cumprimento das diretrizes estabelecidas pela legislação vigente, assegurando um ambiente seguro e acessível a todos. Por fim, a disponibilização de um espaço adequado contribuirá para a otimização dos recursos públicos, evitando desperdícios e promovendo um uso mais racional e eficiente das instalações e equipamentos. Em resumo, a locação de um imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Secretaria de Saúde é uma medida necessária e urgente, que visa garantir a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à população de Princesa Isabel – PB, promovendo assim o bem-estar social e a inclusão daqueles que mais precisam. Salienta-se, inclusive, que inexistente imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto da pretensa contratação.

2.2.Para a estimativa de quantitativo:



PREFEITURA DE
PRINCESA ISABEL

2.2.1.O quantitativo e a respectiva unidade da presente contratação em função da locação de imóvel delineada e utilização prováveis, foram devidamente definidos mediante observância à previsão da demanda a ser atendida e possíveis alterações em decorrência das atividades a serem desenvolvidas e seus desdobramentos, bem como considerando o orçamento disponível e ainda a sequência histórica da realização de despesas semelhantes, quando existente.

3.0.DO SERVIÇO

3.1.As características e especificações do objeto da referida contratação são:

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNID.	QUANTID.
1	Locação de 04 (quatro) salas que servirão de anexo para a Secretaria Municipal de Saúde de Princesa Isabel, no imóvel localizado na Rua Antônia Diniz Maia, nº 298, Bairro Maia, Princesa Isabel/PB.	Meses	12

4.0.DO TRATAMENTO DIFERENCIADO PARA ME/EPP

4.1.Na referida contratação será concedido tratamento diferenciado e simplificado para as Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, nos limites previstos da Lei 123/06, consideradas as hipóteses e condições determinadas no Art. 4º, da Lei 14.133/21. Todavia, serão afastados os benefícios estabelecidos nos Arts. 47 e 48, por estar presente a situação prevista no inciso IV, do Art. 49, todos da Lei 123/06: Licitação inexigível - Art. 74, V, da Lei 14.133/21.

4.2.No processo, portanto, deverá ser considerado quaisquer executante em potencial que se enquadre nos requisitos da norma para as hipóteses de inexigibilidade de licitação, inclusive as Microempresa, Empresa de Pequeno Porte e Equiparados, nos termos da legislação vigente.

5.0.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1.Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza para, assim, o restituir ao Locador quando finda ou rescindida a locação;

5.2.Não fazer instalações, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia autorização do Locador;

5.3.Não transferir o objeto da contratação, não sublocar, não ceder ou emprestar o imóvel, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação;

5.4.Encaminhar ao Locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel;

5.5.Efetuar o pagamento do aluguel previsto, de acordo com as cláusulas do respectivo contrato ou outros instrumentos hábeis;

5.6.Observar, em compatibilidade com o objeto da contratação, as disposições dos Arts. 115 a 123 da Lei 14.133/21.

6.0.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1.Realizar manutenção no imóvel, por sua conta exclusiva, sempre que se fizer necessário, desde que a ocorrência seja de sua responsabilidade, notadamente aquelas relacionadas à estrutura básica para ocupação do imóvel;

6.2.Observar, em compatibilidade com o objeto da contratação, as disposições dos Arts. 115 a 123 da Lei 14.133/21.

7.0.DOS PRAZOS E DA VIGÊNCIA



PREFEITURA DE
PRINCESA ISABEL

7.1.O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas na Lei 14.133/21, está abaixo indicado e será considerado da assinatura do Contrato ou equivalente:

7.1.1.Entrega do imóvel: 3 (três) dias;

7.1.2.Locação: 12 (doze) meses.

7.2.A vigência da presente contratação será determinada: 1 (um) ano, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21.

8.0.DO REAJUSTAMENTO EM SENTIDO ESTRITO - REAJUSTE

8.1.Os preços contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano.

8.2.Dentro do prazo de vigência da contratação e mediante solicitação do Locador, os preços poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, na mesma proporção da variação verificada no IPCA-IBGE acumulado, tomando-se por base o mês do orçamento estimado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

8.3.Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.4.No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o Locador obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

8.5.Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

8.6.Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

8.7.Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

8.8.O registro da variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços poderá ser realizado por simples apostila.

8.9.O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso, será de até um mês, contado da data do fornecimento da documentação comprobatória do fato imprevisível ou previsível de consequência incalculável, observadas as disposições dos Arts. 124 a 136, da Lei 14.133/21.

9.0.DO PAGAMENTO

9.1.O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados, bem como as disposições dos Arts. 141 a 146 da Lei 14.133/21; da seguinte maneira: Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplemento.

10.0.DA VERIFICAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E ECONÔMICO-FINANCEIRA

10.1.Se necessária a verificação da qualificação técnica e econômico-financeira do locador, a documentação essencial, suficiente para comprovar as referidas capacidades, será restrita aquela definida nos Arts. 67 e 69, da Lei 14.133/21, respectivamente.

10.2.Salienta-se que a documentação relacionada nos Arts. 66 a 69, da Lei 14.133/21, para demonstrar a capacidade do locador de realizar o objeto eventualmente pactuado, dividida em habilitação jurídica; qualificação técnico-profissional e técnico-operacional; habilitações fiscal, social e trabalhista; e habilitação econômico-financeira; poderá ser dispensada, total ou parcialmente, nas



PREFEITURA DE
PRINCESA ISABEL

contratações em valores inferiores a um quarto do limite para dispensa de licitação para compras em geral, conforme as disposições do Art. 70, do mesmo diploma legal.

11.0.DO CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

11.1.Executada a presente contratação e observadas as condições de adimplemento das obrigações pactuadas, os procedimentos e condições para receber o seu objeto pelo Locador obedecerão, conforme o caso, às disposições do Art. 140, da Lei 14.133/21.

11.2.Por se tratar de serviço, a assinatura do termo detalhado de recebimento provisório, se dará pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do Locatário. No caso do termo detalhado de recebimento definitivo, será emitido e assinatura pelas partes, apenas após o decurso do prazo de observação ou vistoria, que comprove o atendimento das exigências contratuais, não podendo esse prazo ser superior a 90 (noventa) dias, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados.

12.0.DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO

12.1.Serão designados pelo Locatário representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, nos termos do Art. 117, da Lei 14.133/21, especialmente para acompanhar e fiscalizar a sua execução, respectivamente, permitida a contratação de terceiros para assistência e subsídio de informações pertinentes a essas atribuições.

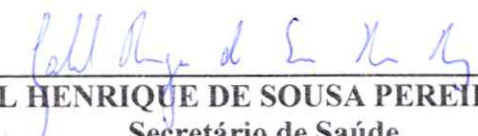
13.0.DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

13.1.Conforme depreende de certificação inerente que instrui os autos do presente processo, nos termos do Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei 14.133/21, inexistente imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto da pretensa contratação.

14.0.DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

14.1.Nos casos de eventuais atrasos de pagamento nos termos deste instrumento, e desde que o Locador não tenha concorrido de alguma forma para o atraso, será admitida a compensação financeira, devida desde a data limite fixada para o pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento da parcela. Os encargos moratórios devidos em razão do atraso no pagamento serão calculados com utilização da seguinte fórmula: $EM = N \times VP \times I$, onde: EM = encargos moratórios; N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = valor da parcela a ser paga; e I = índice de compensação financeira, assim apurado: $I = (TX \div 100) \div 365$, sendo TX = percentual do IPCA-IBGE acumulado nos últimos doze meses ou, na sua falta, um novo índice adotado pelo Governo Federal que o substitua. Na hipótese do referido índice estabelecido para a compensação financeira venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

Princesa Isabel - PB, 10 de Março de 2025.


GABRIEL HENRIQUE DE SOUSA PEREIRA FERRAZ
Secretário de Saúde