

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1 – OBJETO**

1.1- Contratação de empresa para locação de imóvel para funcionamento do Programa Saúde do Idoso, localizado na Rua São Pedro, nº 205, Bairro: Nazaré, Balsas – MA.

**2 – JUSTIFICATIVA**

2.1 - A locação do imóvel se justifica, na busca de encontrar a solução mais adequada para a instalação do Programa Saúde do Idoso, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria de Saúde constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região pretendida, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, sendo que a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha. Considerando ainda que o Imóvel definido se constitui no local e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento da referida unidade de saúde que proporcionará uma melhor organização e desempenho das atividades, dada a localização e estrutura física e dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração. Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, sendo que avaliação prévia do bem comprova que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

**3 . PREÇO E PAGAMENTO:**

3.1 - O valor mensal da locação será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) totalizando um valor global de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

3.2 - O pagamento será efetuado até o décimo quinto dia útil do mês subsequente.

**4 . VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO:**

4.1. A presente contratação terá vigência de 06 (seis) meses a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado conforme a necessidade da secretaria.

**5 . DO CONTRATADO:**

Praça Prof. Joca Rêgo, 121 - Centro - Balsas - Maranhão - 65.800-000

C.N.P.J. 06.441.430/0001-25 \*\*\*\*\* (99) 3541-2197

[prefeituradebalsas@gmail.com](mailto:prefeituradebalsas@gmail.com)



5.1 José Carlos Pavão Diniz, pessoa física, inscrito no CPF sob o nº 255.650.443-91, com domicílio na Avenida dos Estados, nº 423, Bairro: Parque Governador Luiz Rocha, Balsas - MA - CEP: 65800-000.

## 6 . DAS ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	UND.
01	Locação de imóvel para funcionamento do Programa Saúde do Idoso.	06	Meses

## 7 . FUNDAMENTO LEGAL

7.1 Conforme o art.74, inc. v, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial dentre outros casos na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

7.2 O citado artigo em seu §5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação:

*I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela.*

## 8 . DA PROPOSTA

8.1 A proponente deverá formular sua proposta em papel próprio assinado de preferência timbrado;

8.2 A validade da proposta deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias, contados da data da sua apresentação.

## 9 . GESTÃO DE CONTRATOS

### 9.1 DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

9.1.1 . O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.1.2 . Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo

Praça Prof. Joca Rêgo, 121 - Centro - Balsas - Maranhão - 65.800-000

C.N.P.J. 06.441.430/0001-25 \*\*\*\*\* (99) 3541-2197

[prefeituradebalsas@gmail.com](mailto:prefeituradebalsas@gmail.com)

correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

- 9.1.3 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.
- 9.1.3.1 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- 9.1.3.2 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.
- 9.1.4 O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.
- 9.1.4.1 A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.
- 9.1.5 O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.
- 9.1.6 O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.
- 9.1.7 Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.
- 9.1.7.1 A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.
- 9.1.8 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 9.1.9 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 9.1.10 Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.
- 9.1.11 Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.
- 9.1.12 A fiscalização/gestão da execução da contratação de locação de imóvel para funcionamento da UBS do bairro Nazaré, estará a cargo da Secretaria Municipal de Saúde, por intermédio do servidor: **Jairo Ribeiro Sousa**, inscrito no CPF sob o nº **550.242.113-91**, matrícula nº **3881-1**, designado para tal finalidade, nos termos da Lei nº 14.133/21.

## 10. IMISSÃO NA POSSE

10.1. A secretária de saúde, assim como os demais funcionários desta secretaria, só poderá exercer as atividades do órgão do município quando estiver formalizado a entrega das chaves do imóvel após a assinatura do contrato de locação.

10.2. Sendo assim, a Secretaria Municipal de Saúde exercerá o direito de proprietário provisório do referido imóvel, podendo exercer a prerrogativa de proprietário como usar, usufruir, gozar e nele realizar as benfeitorias e melhoramentos que julgar necessário.

10.2.1. Com embasamento no art. 1.228, do código civil, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

10.2.2. Encontrando-se o imóvel desocupado e abandonado, fica desde já antecipada a imediata imissão de posse pelo locador.

## 11. DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

## 12. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE

12.1. A simples prestação do serviço não implica na sua aceitação definitiva, o que ocorrerá após a vistoria e comprovação da conformidade pelo órgão participante.

## 13. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

13.1. Na interpretação deste Contrato será aplicada a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e a legislação complementar.

#### **14. DA NOTIFICAÇÃO**

14.1. Qualquer comunicação entre as partes a respeito do contrato só produzirá efeitos legais se processada por escrito, mediante protocolo ou outro meio de registro, que comprove a sua efetivação, não sendo consideradas comunicações verbais.

#### **15. DA RESCISÃO**

15.1. Constituem motivos ensejadores da rescisão do presente Contrato, os enumerados no artigo nº 90 §§ 2º e 4º, da Lei nº 14.133/21, e correrá nos termos do § 7, do mesmo diploma legal.

#### **16. DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA**

16.1. O presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte.

#### **17. DOS TRIBUTOS E DESPESAS**

17.1. Constituirão encargos exclusivos da CONTRATADA, o pagamento de tributos, tarifas, emolumentos e despesas decorrentes de formalização do presente contrato e da execução do seu objeto.

Balsas - MA, 27 de junho de 2024

Aprovo o presente projeto básico



---

**Éryna Ferreira de Alencar Souza**

Secretária Municipal de Saúde