

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO;

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a **CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO, DE NATUREZA CONTINUADA, DESTINADO A SERVIR COMO APOIO E HOSPEDAGEM AOS PROFISSIONAIS DA ÁREA DA SAÚDE QUE SE DESLOCAM AO MUNICÍPIO DE PLACAS/PA PARA PARTICIPAÇÃO EM AÇÕES DE CAPACITAÇÃO, TREINAMENTOS E ATIVIDADES TÉCNICAS, INCLUINDO EQUIPES DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE PÚBLICA – SESPA E DA VIGILÂNCIA EM SAÚDE.**

1.2 01 (um) imóvel residencial, localizado na zona urbana do Município de Placas/PA, com área construída aproximada de 147,84 m², composto, no mínimo, por 01 (uma) sala, 03 (três) quartos, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) varanda e 01 (um) banheiro social, destinado exclusivamente ao apoio logístico e à hospedagem temporária de profissionais da saúde.

1.3 O **prazo de vigência do contrato será de 11 (onze) meses**, contado a partir da data de sua assinatura, considerando o período residual do exercício financeiro, podendo ser prorrogado, a critério da Administração, desde que comprovada a manutenção do interesse público, a vantajosidade da contratação, a regularidade da contratada e a observância da legislação vigente.

1.4 A contratação reger-se-á, no que couber, pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o disposto no art. 74, inciso V, bem como pela Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), aplicável de forma supletiva às relações de locação, no que não conflitar com o regime jurídico-administrativo, assegurando equilíbrio contratual, segurança jurídica e observância dos direitos e deveres das partes.

2.FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade contínua e recorrente de disponibilização de imóvel residencial adequado para servir como apoio e hospedagem aos profissionais da área da Saúde que se deslocam ao Município de Placas/PA para participação em ações de capacitação, treinamentos e atividades técnicas, conforme caracterizado no Documento de Formalização da Demanda – DFD.

O Município de Placas/PA recebe, de forma periódica, profissionais vinculados à Secretaria de Estado de Saúde Pública – SESPA, à Vigilância em Saúde e a outras equipes técnicas especializadas, responsáveis pela execução de ações estratégicas no âmbito da política pública de saúde municipal, o que demanda a existência de estrutura física apropriada para acolhimento, permanência e apoio logístico desses profissionais durante o período de desenvolvimento das atividades.

Verificou-se, após levantamento realizado junto ao patrimônio municipal, a inexistência de imóvel próprio disponível que atenda, de forma imediata e adequada, às especificações técnicas, funcionais e estruturais

necessárias para a finalidade de hospedagem e apoio aos profissionais da saúde, circunstância devidamente registrada nos autos do processo administrativo.

Em atendimento à determinação administrativa, foram realizadas diligências para identificação de imóveis disponíveis na zona urbana do Município, tendo sido localizado imóvel residencial compatível com as exigências mínimas estabelecidas no DFD, com área construída aproximada de 147,84 m², layout funcional adequado e condições de localização que permitem o adequado apoio às atividades desenvolvidas pelas equipes técnicas de saúde.

O imóvel identificado foi submetido à avaliação técnica por profissional legalmente habilitado, que atestou suas condições físicas, estruturais, funcionais e de segurança, bem como sua adequação à finalidade pública pretendida, atendendo às exigências legais e administrativas aplicáveis à contratação.

Diante da inviabilidade de competição, considerando a singularidade do imóvel quanto às suas características de instalação, layout e localização, que o tornam necessário ao atendimento da demanda administrativa identificada, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução adotada consiste na locação de imóvel residencial urbano adequado para servir como apoio e hospedagem aos profissionais da área da Saúde que se deslocam ao Município de Placas/PA para participação em ações de capacitação, treinamentos e atividades técnicas, tratando-se de contratação de natureza continuada, em razão da recorrência e permanência dessas ações no âmbito da política pública municipal de saúde.

As atividades desenvolvidas em parceria com a Secretaria de Estado de Saúde Pública – SESPA, com a Vigilância em Saúde e com equipes técnicas especializadas exigem estrutura física mínima compatível para acolhimento, permanência e apoio logístico aos profissionais envolvidos, sendo indispensável a disponibilização de imóvel que assegure condições adequadas de acomodação, conforto, segurança, organização dos espaços e suporte às atividades institucionais desenvolvidas no Município.

Considerado todo o ciclo de vida do objeto, a solução compreende as seguintes etapas:

a) Disponibilização inicial do imóvel

O imóvel será disponibilizado à Administração em condições adequadas de uso, conservação e habitabilidade, atendendo às especificações mínimas definidas no Documento de Formalização da Demanda – DFD, possibilitando o início imediato da utilização para fins de hospedagem e apoio aos profissionais da saúde, sem prejuízo ao planejamento administrativo e à programação das ações institucionais.

b) Utilização contínua durante a vigência contratual

Durante a vigência do contrato, o imóvel será utilizado de forma contínua e exclusiva para apoio e hospedagem dos profissionais da área da Saúde, assegurando organização logística, adequada distribuição dos ambientes, conforto e segurança durante o período de permanência das equipes técnicas no Município, observadas as cláusulas contratuais e a legislação aplicável.

c) Acompanhamento, manutenção e avaliação periódica

Ao longo da execução contratual, a solução permitirá o acompanhamento e a fiscalização periódica do imóvel, com avaliação contínua da manutenção das condições físicas, estruturais, funcionais e de habitabilidade, bem como da vantajosidade econômica da contratação e da permanência do interesse público, possibilitando, quando cabível, a prorrogação contratual ou a adoção de solução administrativa diversa, mediante decisão motivada.

d) Transição ou encerramento da contratação

A contratação poderá ser encerrada de forma planejada e organizada, seja em razão da eventual disponibilização de imóvel próprio pelo Poder Executivo Municipal, seja por decisão administrativa fundamentada que indique a perda de adequação do imóvel às necessidades da Administração. Nessa hipótese, será assegurada a transição administrativa sem prejuízo à continuidade das ações de saúde, com devolução formal do imóvel nos termos contratuais.

Dessa forma, a solução adotada, analisada sob a perspectiva de todo o ciclo de vida do objeto, revela-se adequada, proporcional e alinhada ao interesse público, garantindo suporte logístico eficiente às ações de capacitação, treinamentos e atividades técnicas desenvolvidas no Município, promovendo a continuidade das políticas públicas de saúde, a racionalização dos recursos públicos e a eficiência administrativa, em conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência, planejamento e continuidade do serviço público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender a requisitos técnicos, legais, funcionais e administrativos indispensáveis para viabilizar a disponibilização de imóvel residencial destinado ao apoio e hospedagem de profissionais da área da Saúde que se deslocam ao Município de Placas/PA para participação em ações de capacitação, treinamentos e atividades técnicas, observando-se os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e interesse público.

4.1. Requisitos do imóvel

O imóvel objeto da contratação deverá atender, obrigatoriamente, aos seguintes requisitos mínimos:

a) Localização

Estar situado em zona urbana do Município de Placas/PA, com acesso facilitado e compatível com a logística de deslocamento dos profissionais da saúde;

Localização que possibilite uso contínuo para fins de hospedagem e apoio, sem restrições urbanísticas, legais ou administrativas que impeçam sua utilização.

b) Natureza e condições de uso

Tratar-se de imóvel residencial urbano, apto ao uso como hospedagem e apoio institucional, em bom estado de conservação;

Apresentar condições adequadas de segurança, salubridade, ventilação, iluminação, conforto térmico, privacidade e funcionalidade, compatíveis com a permanência temporária de profissionais da saúde;

Possuir condições de habitabilidade que permitam acomodação digna e segura, em consonância com as normas aplicáveis.

c) Estrutura física mínima

Área construída coberta aproximada de 147,84 m²;

- ✓ 01 (uma) sala;
- ✓ 03 (três) quartos;
- ✓ 01 (uma) cozinha;
- ✓ 01 (uma) varanda;
- ✓ 01 (um) banheiro social;

Ambientes que permitam adequada organização interna, circulação, privacidade e conforto, assegurando condições apropriadas de hospedagem e apoio aos profissionais durante o período de permanência no Município.

4.2. Adaptações no imóvel

Eventuais adaptações físicas no imóvel somente poderão ser realizadas mediante prévia e expressa autorização da Administração, quando estritamente necessárias para adequação à finalidade de hospedagem e apoio, observadas as disposições contratuais e a legislação vigente.

4.3. Requisitos legais

A contratação deverá observar o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o art. 74, inciso V, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha;

Aplicação subsidiária da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que couber e desde que não conflite com o regime jurídico-administrativo;

A contratada deverá comprovar regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, nos termos exigidos pela legislação vigente.

4.4. Requisitos administrativos

Manutenção do valor mensal pactuado, conforme decisão administrativa fundamentada e avaliação técnica constante dos autos;

Possibilidade de avaliação periódica da vantajosidade econômica e da adequação do imóvel, para fins de prorrogação contratual ou adoção de solução administrativa diversa;

A contratação deverá assegurar a continuidade das ações de saúde, permanecendo vigente enquanto subsistir a necessidade administrativa ou até que seja disponibilizada solução definitiva pela Administração.

4.5. Obrigações do locador

O locador deverá manter o imóvel em bom estado de conservação, uso e habitabilidade, durante toda a vigência do contrato, atendendo às demandas necessárias ao adequado apoio e hospedagem dos profissionais da saúde, nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), aplicada de forma subsidiária e no que for compatível com o regime jurídico-administrativo.

Constituem obrigações mínimas do locador:

- a) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, respondendo por vícios ou defeitos anteriores à locação que impeçam ou restrinjam sua utilização;
- b) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, garantindo sua aptidão para a finalidade de hospedagem e apoio institucional;
- c) Realizar os reparos necessários à conservação da estrutura do imóvel, especialmente aqueles que não decorram do uso normal pelo locatário;
- d) Atender, em prazo razoável, às solicitações de manutenção formuladas pela Administração, quando caracterizada a responsabilidade do locador;
- e) Responder pelos encargos e tributos legalmente atribuídos ao locador, conforme a Lei do Inquilinato e o contrato.

4.6 DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E DAS DECLARAÇÕES

Para fins de habilitação no presente processo de contratação, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, os documentos e declarações abaixo relacionados, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos no instrumento convocatório:

- a) Deverá ser apresentada documentação idônea que comprove a propriedade, posse legítima ou disponibilidade do imóvel, tais como matrícula atualizada, escritura pública, contrato de compra e venda, termo de posse, contrato de cessão de direitos, contrato de locação vigente ou outro documento legalmente aceito.

- b) Comprovação da regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, mediante apresentação das certidões competentes, dentro do prazo de validade.
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- d) Apresentação de certidão negativa expedida pelo Poder Judiciário competente, comprovando que o imóvel não se encontra sob judice, nem é objeto de ação judicial, execução, penhora, arresto, sequestro ou qualquer outro litígio que impeça ou restrinja sua utilização pela Administração Pública.
- e) Deverá ser apresentada Declaração Única, devidamente assinada, na qual o interessado declare, sob as penas da lei, que:

I – Não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 (dezesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos, nos termos do art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal;

II – Não possui parentesco, vínculo conjugal ou de união estável, nem relação de afinidade ou consanguinidade, até o terceiro grau, com agentes públicos envolvidos direta ou indiretamente no processo de contratação, inexistindo impedimento legal ou conflito de interesses, nos termos da Lei nº 14.133/2021;

III – não se encontra declarado inidôneo ou suspenso de contratar com a Administração Pública, inexistindo fato impeditivo superveniente à sua habilitação;

IV – Tem pleno conhecimento e aceita integralmente as condições previstas no presente Termo de Referência e no instrumento convocatório;

V – As informações prestadas são verdadeiras, responsabilizando-se civil, administrativa e penalmente por sua veracidade.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O modelo de execução do objeto estabelece as condições e os procedimentos pelos quais o contrato de locação deverá produzir os resultados pretendidos, desde o seu início até o seu encerramento, assegurando a continuidade do serviço público, a adequada utilização do imóvel e a correta gestão contratual.

5.1. Início da execução contratual

A execução do contrato terá início com a entrega formal das chaves do imóvel à Administração, mediante Termo de Entrega de Chaves, que deverá ocorrer em até dois dias corridos após assinatura do contrato, ocasião em que será realizada vistoria inicial, com elaboração de checklist e relatório de vistoria, contendo a descrição detalhada do estado de conservação, condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel, instalações elétricas e hidráulicas, pintura, portas, janelas, telhado, pisos e demais elementos relevantes.

A vistoria inicial deverá ser assinada pelas partes e passará a integrar o contrato e o processo administrativo, servindo como referência para acompanhamento da execução contratual e para a posterior devolução do imóvel.

5.2. Execução durante a vigência contratual

Durante a vigência do contrato, o imóvel será utilizado de forma exclusiva para apoio e hospedagem dos profissionais da área da Saúde que se deslocam ao Município para participação em ações de capacitação, treinamentos e atividades técnicas, devendo a Administração zelar pelo uso adequado do bem, observadas as responsabilidades legais e contratuais das partes.

A Administração poderá realizar vistorias periódicas, sempre que necessário, para verificar a manutenção das condições do imóvel e o cumprimento das obrigações contratuais.

5.3. Manutenções de responsabilidade do locador

As manutenções que, por lei ou contrato, forem de responsabilidade do locador, especialmente aquelas relacionadas à estrutura do imóvel, deverão obedecer aos seguintes prazos máximos de atendimento, contados a partir da notificação formal da Administração:

a) Manutenções urgentes, que comprometam a segurança, a salubridade, o funcionamento do serviço público ou a integridade do imóvel (ex.: problemas estruturais, infiltrações graves, falhas elétricas ou hidráulicas relevantes):

→ até 48 (quarenta e oito) horas;

b) Manutenções necessárias, que não impeçam imediatamente o funcionamento, mas possam gerar prejuízos se não corrigidas (ex.: vazamentos moderados, defeitos em instalações estruturais):

→ até 05 (cinco) dias úteis;

c) Manutenções ordinárias de maior complexidade, quando demandarem planejamento técnico específico:

→ prazo a ser acordado entre as partes, mediante justificativa técnica apresentada pelo locador.

O descumprimento injustificado dos prazos poderá ensejar a adoção das medidas administrativas cabíveis, conforme previsto em contrato e na legislação aplicável.

5.4. Alterações e adaptações pelo locatário

Qualquer alteração, adaptação ou modificação no imóvel por parte da Administração, ainda que de pequeno porte, somente poderá ser realizada mediante prévia e expressa autorização do locador, formalizada por escrito, ressalvadas as intervenções emergenciais destinadas a evitar dano iminente ao imóvel ou à prestação do serviço público.

As alterações eventualmente autorizadas deverão observar a legislação vigente e não poderão comprometer a estrutura, a segurança ou a destinação do imóvel, devendo ser revertidas ao término do contrato, caso assim pactuado.

5.5. Encerramento da execução contratual

Ao término da vigência contratual, será realizada vistoria final, com elaboração de checklist comparativo em relação à vistoria inicial, devendo o imóvel ser devolvido nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), aplicada de forma subsidiária.

Após a vistoria final e constatada a regularidade da devolução, será formalizado Termo de Devolução de Chaves, encerrando-se a execução contratual.

6. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela Administração, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, competindo-lhe assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelas partes e a adequada utilização do imóvel para a finalidade pública pretendida.

6.1. Fiscalização contratual

O fiscal do contrato será responsável por:

- a) Acompanhar a execução da locação, verificando se o imóvel permanece em condições adequadas de uso, conforme o estabelecido no contrato e neste Termo de Referência;
- b) Registrar formalmente eventuais ocorrências, irregularidades ou necessidades de manutenção, comunicando o locador para as providências cabíveis;
- c) Atestar o recebimento do objeto, para fins de pagamento mensal da locação;
- d) Solicitar, quando necessário, vistorias técnicas complementares, visando resguardar o interesse público e a adequada conservação do imóvel;
- e) Comunicar à autoridade competente situações que possam ensejar aplicação de medidas administrativas, ajustes contratuais ou rescisão.

6.2. Comunicação entre as partes

Toda comunicação relevante entre locador e locatário deverá ocorrer preferencialmente por escrito, por meio de ofício, e-mail institucional ou outro meio formal admitido pela Administração, de modo a garantir rastreabilidade, transparência e segurança jurídica.

6.3. Gestão administrativa do contrato

A gestão do contrato competirá ao setor responsável pela área administrativa, cabendo-lhe:

- ✓ acompanhar prazos de vigência;
- ✓ verificar a manutenção da regularidade da contratada;
- ✓ controlar eventuais prorrogações ou encerramento contratual;
- ✓ assegurar a compatibilidade da execução com a disponibilidade orçamentária.

O modelo de gestão e fiscalização adotado visa garantir que a locação produza os resultados esperados ao longo de todo o seu ciclo de vida, assegurando a continuidade do serviço público, a correta aplicação dos

recursos públicos e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

7. VALOR DA CONTRATAÇÃO, FORMA DE PAGAMENTO E VALOR TOTAL

7.1 O valor da contratação será mensal, fixado em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), conforme proposta apresentada pelo locador e decisão administrativa devidamente motivada nos autos.

7.2 O pagamento será realizado mensalmente, após a comprovação da regular execução do objeto, mediante atesto do fiscal do contrato, observadas as condições estabelecidas no contrato e a disponibilidade orçamentária e financeira.

7.3 Considerando a vigência contratual de 11 (onze) meses, o valor total estimado da contratação corresponderá a R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais).

7.4 Os pagamentos estarão condicionados à regularidade da execução contratual e ao cumprimento das demais exigências legais e administrativas aplicáveis, em observância aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO PRESTADOR DE SERVIÇO

A escolha do prestador de serviço decorre de processo administrativo regularmente instruído, fundamentado na necessidade contínua e essencial de disponibilização de imóvel adequado para apoio e hospedagem de profissionais da área da Saúde que se deslocam ao Município de Placas/PA para participação em ações institucionais, capacitações, treinamentos e atividades técnicas, bem como na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Inicialmente, conforme formalizado no Documento de Formalização da Demanda – DFD, a Administração identificou a necessidade de imóvel urbano com características específicas de área, estrutura física, layout interno e localização em zona urbana, compatíveis com a finalidade de hospedagem institucional, assegurando condições mínimas de conforto, segurança, organização e apoio logístico aos profissionais da saúde em deslocamento temporário ao Município.

Em atendimento à determinação administrativa, foram realizadas diligências para identificação de imóveis disponíveis na zona urbana do Município que atendessem, de forma simultânea e imediata, às especificações mínimas estabelecidas no DFD. Conforme apurado e formalizado em comunicação interna juntada aos autos, foi identificado imóvel que atende às exigências técnicas e funcionais definidas, apresentando metragem construída compatível com a demanda, adequada distribuição dos ambientes e localização que favorece o acesso às unidades e serviços públicos de saúde.

Ressalta-se que o imóvel identificado foi submetido à avaliação técnica por profissional legalmente habilitado, que atestou suas condições físicas, estruturais, funcionais e de segurança, bem como sua adequação à finalidade pública pretendida, atendendo aos requisitos estabelecidos no § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

O proprietário do imóvel manifestou formalmente interesse na disponibilização do bem à Administração Pública, apresentando proposta com valor mensal compatível com os parâmetros praticados no mercado local, devidamente analisada e considerada vantajosa sob os aspectos técnico e econômico, conforme decisão administrativa devidamente motivada e registrada nos autos.

Destaca-se que a escolha do prestador de serviço não decorre de preferência subjetiva ou direcionamento, mas da singularidade do imóvel quanto às suas características de instalação, layout interno, condições de uso e localização, que o tornam necessário e adequado à satisfação da demanda administrativa identificada, inviabilizando a competição, nos termos da legislação vigente.

Dessa forma, a contratação mostra-se tecnicamente justificada, economicamente vantajosa e juridicamente adequada, assegurando a redução de despesas com hospedagem terceirizada, a racionalização dos gastos públicos, a continuidade das ações da Secretaria Municipal de Saúde e a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, economicidade, eficiência e interesse público, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal da contratação, fixado em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), encontra-se devidamente justificado sob os aspectos técnico, econômico e jurídico, revelando-se compatível com o mercado imobiliário local, vantajoso para a Administração Pública e coerente com os princípios da economicidade, razoabilidade, eficiência e interesse público.

O referido valor foi definido com base em avaliação técnica do imóvel realizada pelo Engenheiro Civil **JOÃO PAULO COELHO DO NASCIMENTO, CREA nº 922846/PA**, profissional legalmente habilitado, que procedeu à análise das condições físicas, estruturais, funcionais e de localização do imóvel, atestando sua aptidão para atendimento da finalidade pública pretendida, qual seja, a disponibilização de estrutura adequada para hospedagem institucional e apoio aos profissionais da área da Saúde que atuam temporariamente no Município de Placas/PA, conforme caracterizado no Documento de Formalização da Demanda – DFD.

Registra-se que o imóvel avaliado não apresentou qualquer modificação física, estrutural ou funcional relevante desde a vistoria técnica realizada, mantendo condições adequadas de uso, conservação, segurança e funcionalidade. Ainda que o engenheiro tenha apresentado fundamentação técnica quanto ao valor de mercado do bem, a Administração, de forma motivada, prudente e responsável, optou pela adoção do valor mensal fixado em R\$ 2.000,00, considerando sua compatibilidade com o mercado local e a inexistência de fatores que justificassem majoração significativa.

Ressalta-se, ainda, que o proprietário do imóvel apresentou proposta formal no valor mensal de R\$ 2.000,00, demonstrando alinhamento com a avaliação técnica realizada, inexistindo qualquer indício de

favorecimento indevido, bem como plena observância aos princípios da moralidade, impessoalidade e economicidade.

Destaca-se, de forma relevante, que a presente contratação revela-se substancialmente mais vantajosa sob o ponto de vista econômico, considerando que o Município atualmente vem suportando despesa mensal aproximada de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) com a contratação de serviços de hospedagem para acomodação de profissionais da saúde. A adoção da solução de locação de imóvel para hospedagem institucional permitirá redução expressiva de custos, maior previsibilidade orçamentária, racionalização das despesas públicas e melhor planejamento da política de saúde municipal.

Ademais, conforme diligências administrativas devidamente formalizadas nos autos, não foram identificados outros imóveis disponíveis na zona urbana do Município que atendessem, de forma simultânea e imediata, às especificações mínimas exigidas para a finalidade pretendida, especialmente quanto à área construída aproximada de 147,84 m², layout interno, condições de uso, funcionalidade e localização, o que reforça a singularidade do imóvel quanto às suas características de instalação e localização, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Dessa forma, o valor contratado mostra-se justo, razoável e tecnicamente fundamentado, assegurando a vantajosidade econômica da contratação, a otimização dos recursos públicos, a continuidade do apoio às ações da Secretaria Municipal de Saúde e a correta aplicação dos recursos públicos, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

10. COMPROVAÇÃO DE QUE O CONTRATADO PREENCHE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

A comprovação de que a contratada preenche os requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, bem como a qualificação mínima necessária para a execução do objeto encontra-se devidamente instruída e anexada aos autos, integrando o presente Termo de Referência.

Constam anexados, para fins de comprovação:

- a) Comprovação da posse/propriedade legal do imóvel, por meio de documentação idônea que demonstra que a contratada detém a posse legítima do bem, estando apta a disponibilizá-lo à Administração Pública para a finalidade pretendida;
- b) Declaração de que o imóvel não se encontra sob litígio judicial, nem é objeto de disputa possessória ou dominial, permanecendo a contratada como legítima possuidora, inexistindo qualquer impedimento jurídico para a celebração do contrato;
- c) Comprovantes de regularidade fiscal, incluindo certidões exigidas pela legislação vigente, demonstrando que a contratada encontra-se em situação regular perante os fiscos federal, estadual e municipal, quando aplicável;

d) Comprovante de regularidade trabalhista, nos termos da legislação pertinente, especialmente a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

e) Declarações exigidas pela legislação, incluindo:

- ✓ declaração de que não emprega menor de idade em condições vedadas pela Constituição Federal e pela legislação trabalhista;
- ✓ declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública;
- ✓ declaração de inexistência de vínculo de parentesco com agentes públicos que possam caracterizar conflito de interesses, nos termos da legislação aplicável.

A documentação apresentada atende aos requisitos mínimos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, demonstrando que a contratada possui capacidade jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, bem como plena legitimidade para disponibilizar o imóvel objeto da contratação, estando, portanto, apta à celebração do contrato administrativo.

Dessa forma, resta comprovado o atendimento às exigências de habilitação e qualificação, assegurando a legalidade, a segurança jurídica e a regularidade do procedimento de contratação.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A presente contratação encontra-se devidamente adequada à disponibilidade orçamentária e financeira do Município, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei de Responsabilidade Fiscal e as normas de planejamento orçamentário vigentes.

As despesas decorrentes da execução do contrato de locação de imóvel residencial destinado ao apoio e hospedagem de profissionais da área da Saúde no Município de Placas/PA, correrão à conta da seguinte dotação orçamentária, conforme Reserva Orçamentária já emitida:

- Unidade Orçamentária: 10 122 0200 2.015
- Rubrica: Funcionamento da Secretaria de Saúde – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física
- Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Considerando que a contratação possui natureza contínua, a manutenção da locação em exercícios financeiros posteriores ficará condicionada à existência de dotação orçamentária específica em cada exercício, à comprovação da manutenção do interesse público, da vantajosidade econômica da contratação e da regularidade da contratada, nos termos da legislação vigente.

Eventual prorrogação contratual ou nova contratação para anos subsequentes deverá observar o planejamento orçamentário anual, com previsão na Lei Orçamentária Anual – LOA, bem como as disposições da Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e do Plano Plurianual – PPA, quando aplicável, além da necessidade de nova reserva orçamentária e emissão de empenho correspondente.

Ressalta-se que a continuidade da contratação em exercícios posteriores não gera direito adquirido, dependendo sempre de decisão administrativa motivada, da disponibilidade orçamentária e da observância aos princípios da legalidade, economicidade, planejamento e interesse público.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Constituem obrigações da Contratada, além das demais previstas em lei, neste Termo de Referência e no contrato:

1. Disponibilizar o imóvel à Administração na data pactuada, em perfeitas condições de uso e funcionamento;
2. Entregar as chaves do imóvel mediante termo formal, acompanhando a vistoria inicial e o checklist de recebimento;
3. Manter o imóvel em bom estado de conservação, segurança, salubridade e habitabilidade durante toda a vigência contratual;
4. Atender às manutenções urgentes de sua responsabilidade no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da notificação formal;
5. Atender às manutenções necessárias de sua responsabilidade no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, salvo justificativa aceita pela Administração;
6. Realizar reparos estruturais que não decorram do uso normal do imóvel, incluindo telhado, paredes, instalações elétricas e hidráulicas estruturais;
7. Não alterar a destinação do imóvel durante a vigência do contrato, mantendo-o apto ao uso administrativo;
8. Permitir vistorias periódicas realizadas pela Administração ou por técnico por ela designado, mediante prévia comunicação;
9. Manter inalteradas as características essenciais do imóvel, salvo autorização expressa da Administração;
10. Comunicar imediatamente à Administração qualquer ocorrência que possa comprometer a execução do contrato ou a integridade do imóvel;
11. Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação, especialmente quanto à regularidade fiscal e trabalhista;
12. Comprovar, obrigatoriamente a cada pagamento, a manutenção da regularidade fiscal e trabalhista, mediante apresentação das certidões exigidas pela legislação vigente;
13. Responder pelos tributos, taxas e encargos que, por lei, sejam de responsabilidade do locador;
14. Não transferir a terceiros o imóvel ou os direitos decorrentes do contrato sem prévia e expressa autorização da Administração;

15. Atender às solicitações administrativas relacionadas à execução do contrato dentro dos prazos estabelecidos;
16. Zelar para que o imóvel não esteja sob litígio judicial, mantendo válida a posse ou propriedade durante toda a vigência contratual;
17. Garantir que o imóvel permaneça livre de ônus ou gravames que impeçam ou dificultem sua utilização pela Administração;
18. Cumprir integralmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como, de forma subsidiária, da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que for compatível;
19. Restituir o imóvel ao final da vigência contratual conforme as condições registradas na vistoria inicial, ressalvado o desgaste natural do uso regular;
20. Responder por eventuais danos causados ao imóvel quando decorrentes de sua responsabilidade, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

O descumprimento de quaisquer das obrigações acima sujeitará a Contratada às penalidades previstas na legislação vigente e no contrato, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Constituem obrigações da Contratante, além das demais previstas em lei, neste Termo de Referência e no contrato:

1. Disponibilizar servidor responsável pela gestão e fiscalização do contrato, formalmente designado, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
2. Receber o imóvel mediante vistoria inicial, com elaboração de checklist e termo de entrega de chaves;
3. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista no contrato, qual seja, destinado ao apoio e hospedagem de profissionais da área da Saúde no Município de Placas/PA;
4. Zelar pelo uso adequado do imóvel, evitando danos decorrentes de uso inadequado ou diverso do pactuado;
5. Comunicar formalmente à Contratada qualquer irregularidade, defeito ou necessidade de manutenção de sua responsabilidade;
6. Permitir o acesso da Contratada ao imóvel, mediante prévia comunicação, quando necessário à realização de reparos ou vistorias;
7. Efetuar o pagamento mensal da locação no valor e prazo pactuados, condicionado ao atesto da execução contratual e à comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da Contratada;
8. Exigir, a cada pagamento, a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da Contratada, nos termos da legislação vigente;

9. Fiscalizar a execução do contrato, acompanhando o cumprimento das obrigações assumidas pela Contratada;
10. Registrar formalmente as ocorrências contratuais, mantendo histórico atualizado da execução do contrato;
11. Comunicar à autoridade competente situações que possam ensejar aplicação de sanções, ajustes contratuais ou rescisão;
12. Não realizar alterações ou adaptações no imóvel sem prévia e expressa autorização da Contratada, ressalvadas as situações emergenciais;
13. Responder pelas despesas decorrentes do uso normal do imóvel, quando assim previsto em contrato;
14. Restituir o imóvel ao término da vigência contratual nas condições registradas na vistoria inicial, ressalvado o desgaste natural do uso regular;
15. Formalizar termo de devolução de chaves ao final da execução contratual, após a vistoria final;
16. Respeitar os prazos contratuais e as disposições legais aplicáveis à locação;
17. Adotar providências administrativas tempestivas para assegurar a continuidade do serviço público em caso de encerramento contratual;
18. Manter a compatibilidade orçamentária e financeira durante toda a execução do contrato;
19. Promover a transparência dos atos administrativos, garantindo a adequada instrução e publicidade do processo, nos termos da legislação vigente;
20. Cumprir integralmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e, de forma subsidiária, da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que for compatível com o regime jurídico-administrativo.

O cumprimento dessas obrigações visa assegurar a regular execução do contrato, a continuidade do serviço público, a proteção do patrimônio público e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

14. REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO E REAJUSTE

1. A Contratada deverá formular eventual pedido de reequilíbrio econômico-financeiro no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da ocorrência do fato superveniente que alegadamente tenha impactado o equilíbrio do contrato, sob pena de preclusão.

O pedido deverá ser devidamente instruído com documentação comprobatória idônea, demonstrando de forma objetiva o nexo causal, a imprevisibilidade (ou previsibilidade com efeitos incalculáveis), a onerosidade excessiva e o impacto financeiro efetivo.

2. Recebido o pedido, a Administração procederá à análise técnica, jurídica e econômica, podendo solicitar complementação de informações. O reequilíbrio, se reconhecido, produzirá efeitos a partir da data do protocolo do pedido, vedada a retroatividade anterior.

3. O reajuste do valor contratual somente poderá ocorrer após o transcurso de 12 (doze) meses, contados da data-base contratual, observado o índice pactuado (IGP-M), ou outro que venha a substituí-lo por determinação legal, mediante solicitação formal da Contratada e comprovação da manutenção da regularidade fiscal e trabalhista.
4. Não será admitido reajuste antes do interregno anual, nem reajuste automático, devendo qualquer atualização observar estritamente os prazos, o índice pactuado e a decisão administrativa motivada.
5. Tanto o pedido de reequilíbrio quanto o de reajuste ficarão condicionados à regularidade fiscal e trabalhista da Contratada e à disponibilidade orçamentária, bem como à comprovação da vantajosidade para a Administração.

15. DAS INFRAÇÕES, GRAUS E CONSEQUÊNCIAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela Contratada sujeitará a aplicação das sanções administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, observados o contraditório e a ampla defesa, classificando-se as infrações conforme sua gravidade e respectivas consequências, nos seguintes termos:

I – Infrações de Grau Leve

Consideram-se infrações de grau leve aquelas que não comprometam a continuidade do serviço público e não causem prejuízo relevante à Administração, tais como:

- ✓ atraso pontual e justificado no atendimento de demandas não urgentes;
- ✓ descumprimento formal de obrigações acessórias;
- ✓ falhas administrativas sem impacto direto na execução do objeto.

Consequências:

→ Advertência escrita, podendo ser aplicada multa de até 2% (dois por cento) do valor mensal do contrato, por ocorrência.

II – Infrações de Grau Médio

Consideram-se infrações de grau médio aquelas que comprometam parcialmente a execução do contrato ou impliquem risco à regularidade da contratação, tais como:

- ✓ atraso no atendimento de manutenções necessárias além do prazo contratual;
- ✓ descumprimento de cláusulas contratuais relevantes;
- ✓ não comprovação da regularidade fiscal e trabalhista a cada pagamento;
- ✓ impedimento ou dificuldade à fiscalização e às vistorias;
- ✓ apresentação intempestiva de pedido de reequilíbrio econômico-financeiro (fora do prazo de 15 dias).

Consequências:

→ Multa de 3% (três por cento) a 5% (cinco por cento) do valor mensal do contrato, por ocorrência, além da suspensão do pagamento até a regularização, quando aplicável.

III – Infrações de Grau Grave

Consideram-se infrações de grau grave aquelas que comprometam a continuidade do serviço público, causem prejuízo ao erário ou caracterizem descumprimento reiterado, tais como:

- ✓ atraso no atendimento de manutenções urgentes que comprometam segurança ou funcionamento;
- ✓ pleito indevido de reajuste antes do interregno anual;
- ✓ reincidência em infrações de grau médio;
- ✓ omissão de informações relevantes;
- ✓ descumprimento reiterado das obrigações contratuais.

Consequências:

→ Multa de 6% (seis por cento) a 10% (dez por cento) do valor mensal do contrato, podendo ensejar rescisão contratual, suspensão temporária de contratar com a Administração e demais sanções previstas na Lei nº 14.133/2021.

IV – Infrações de Grau Gravíssimo

Consideram-se infrações de grau gravíssimo aquelas que causem dano relevante ao erário, caracterizem má-fé, fraude ou inviabilizem a execução do contrato, tais como:

- ✓ declaração ou manutenção de situação fiscal ou trabalhista irregular de forma dolosa;
- ✓ impedir a utilização do imóvel pela Administração;
- ✓ transferência indevida do imóvel ou dos direitos contratuais;
- ✓ qualquer conduta que configure enriquecimento ilícito ou fraude.

Consequências:

→ Multa de até 20% (vinte por cento) do valor mensal do contrato, rescisão contratual imediata, suspensão do direito de contratar e/ou declaração de inidoneidade, nos termos da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civil e administrativa cabíveis.

Disposições Gerais:

- ✓ As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração;
- ✓ As multas poderão ser descontadas dos valores devidos à Contratada;
- ✓ A aplicação de sanção não afasta o dever de reparar danos eventualmente causados à Administração;

- ✓ O somatório das multas observará o limite legal e os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência integra o processo administrativo de contratação e servirá de base para a formalização do contrato, vinculando as partes às condições técnicas, administrativas, econômicas e jurídicas nele estabelecidas.

A Contratada será responsável por todos os encargos, obrigações e riscos decorrentes da execução do contrato que lhe sejam atribuídos por lei ou pelo instrumento contratual, não cabendo à Administração responder por quaisquer ônus não expressamente previstos.

A Contratante responderá apenas pelas obrigações assumidas no contrato, especialmente aquelas relacionadas ao pagamento da locação, desde que atendidas as condições contratuais, legais e orçamentárias, não se responsabilizando por obrigações exclusivas da Contratada.


Eventuais casos omissos serão resolvidos pela Administração, de forma motivada, à luz dos princípios da legalidade, razoabilidade, proporcionalidade, interesse público e da legislação vigente.

A nulidade ou ineficácia de qualquer cláusula não prejudicará as demais disposições do contrato, que permanecerão válidas e eficazes.

17. DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Uruará/PA, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais controvérsias oriundas da execução do contrato que não possam ser resolvidas na esfera administrativa.

06 de fevereiro de 2026, Placas – Pará.


Vany Deodato Da Silva Martins
Matricula: 153336-3