

TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DO OBJETO

Locação de Imóvel comercial contendo no mínimo dois banheiros, piso cerâmico, janelas de perfil alumínio com vidros lisos, duas portas de entrada, com vidro temperado, em boa conservação, sito em lote urbano nº 16, Rua da Liberdade, 2918, Bairro Cidade jardim, Loteamento Ivo Covolan. Matrícula 4852. O imóvel conta com aproximadamente 150 m², para a instalação de um posto de saúde para atender à comunidade dos loteamentos próximos à área que compreende a rua Oracy Bucco, estrada Geral Água Doce, Loteamentos Ivo Covolan, parte do Loteamento Cidade Jardim, Águas Claras e Distrito Industrial. Este posto de saúde visa oferecer serviços de saúde essenciais e acessíveis para os residentes dessas micro áreas, contribuindo assim para o bem-estar e a qualidade de vida da comunidade local. O local é dividido em aproximadamente 10 ambientes e possui também acesso a serviços básicos, como eletricidade e água e gás; Imovel pertence a Teresinha Dalciero CPF 056.892.149.65.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Posto de Saúde Loteamento Ivo Covolan, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021. Na construção do contrato deverão constar as cláusulas legais cabíveis a esta contratação, inclusive no tocante aos prazos legais que versam sobre aluguéis públicos; Ressalte-se que, o contrato será de 12 meses (doze) meses, sugestionado-se que poderá ser renovado por período de até cinco anos (ou conforme legislação vigente no ato da elaboração do contrato) conforme reajuste anual por índice IGP- M.

III – DA JUSTIFICATIVA

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel de particulares, pois a Administração Municipal não possui prédio próprio na Micro Área do Loteamento Ivo Covolan. Este procedimento tem por objeto a justificação da dispensa de licitação, considerando o valor de mercado dentro dos parâmetros legais de preço conforme avaliações que guarnecem este pedido.

A demanda surgiu devido ao aumento populacional dos Bairros Sebaldo Kunz e Cidade Jardim. Com o advento da implantação dos Loteamentos Cardoso, Ivo Covolan e Distrito Industrial, houve significativo aumento populacional, ocasionando demanda reprimida no ESF Sebaldo Kunz e ESF Central, este último, além de acolher parte desta população, também está atendendo a demanda dos loteamentos Morada do Sol, São Francisco, Linha Banhado Grande e Bairro Verde Vale, sendo necessário dividir os atendimentos para prestar serviços de qualidade para os cidadãos.

Conforme deliberações do Conselho Municipal de Saúde, chegou-se a conclusão que o volume populacional, conforme os levantamentos, nas micro áreas, possui: Linha Banhado Grande: 26 famílias, Bairro Jardim São Francisco: 45 famílias, Bairro Morada do Sol : 64 famílias, Bairro Verde Vale: 8 famílias, totalizando 459 pessoas e 143 famílias quando foi instuída a micro area.

Porém, na Micro área que envolve o Loteamento Cardoso, Ivo Covolan, Linha Águas Claras e parte do Bairro Cidade Jardim, abrangia uma população de aproximadamente 1644 pessoas e 609 famílias, motivo pelo qual foi indispensável que se instalasse a Unidade de Saúde entre estas micro áreas. Referente a escolha da localização da Unidade de Saúde, optou-se por instalar neste local por ser um espaço físico adequado para absorver as instalações sanitárias, a escolha se deu após buscas de locais nas proximidades que apresentassem espaço físico com estacionamento e acessibilidade, sendo que o se adequou a necessidade foi o imóvel na Rua da Liberdade, esquina com Rua Vitório Silvestre Bertoncelo, nº 2918, loteamento Ivo Covolan, Bairro Cidade Jardim, Catanduvás SC – CEP 89670-000, foi aprovado no conselho de saúde.

Ocorre que houve encerramento do contrato atual, e nas buscas de outros imóveis dentro da micro area não há disponibilidade de local que atenda as necessidades, conforme anexos enviados por Locadoras de Imóveis no Município de Catanduvás Massarolo Imóveis e e LC2 Imóveis, motivo pelo qual locaremos o mesmo local onde estamos instalados.

IV – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial no

casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem conforme documentos anexos; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

V – DO CUSTO ESTIMADO

A Secretaria Municipal de Saúde pagará por este aluguel o valor de R\$ 1800,00 (mil e oitocentos reais)

Por conta dessa situação, o valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, será de R\$ 21600,00 (vinte e um mil reais e seissentos) reais.

Ressalte-se que, o contrato será de 12 meses (doze) meses, podendo ser renovado por período de até cinco anos conforme reajuste anual por índice IGP- M. O valor mensal do aluguel tomou como parâmetro a avaliação de mercado de imóveis, conforme documento de justificativa do preço em anexo.

VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Catanduvas SC imóveis pertencentes à Secretaria de Saúde com disponibilidade para acomodar a a Estação de Saúde da Família ESF Loteamento Covolan dentro a Micro Area.

Por outro lado, a referida unidade de Atenção Básica não dispõe de prédio próprio.

VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar já abriga a referida ESF Loteamento Covolan desde 2022, sendo considerado como de fácil acesso aos pacientes e funcionários e se adequa perfeitamente às necessidades

para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

O imóvel tem uma área construída de 150 m², contendo 02 banheiros, 01 cozinha, 01 sala enfermagem, 01 sala médico, 01 sala agente de saúde, 01 sala de espera, 02 áreas de circulação, 01 área de dispensação de medicamentos, 01 sala pequenos procedimentos, com estrutura suficiente para atender as necessidades da população, estando em bom estado de conservação.

VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

IX – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas para o contrato de locação serão elencadas em contrato elaborado através do setor de licitações do Município de Catanduvas SC.

X – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
 - II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
 - III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
 - IV – fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
 - V – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
-

XI – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

I – pagar pontualmente o aluguel;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

VII – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII – não modificar a destinação do imóvel.

XII – DOS RECURSOS

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação:

Elemento de Despesa:

3.3.90. Capacitação Ponderada

XIII – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será de responsabilidade do Fundo Municipal de Saúde, sendo exercida por Marilu Andrade.

Catanduvas, 25 de abril de 2024