TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto

1.1 A presente demanda visa à contratação anual e renovável, pelo mesmo período, do aluguel da casa que abrigará o Serviço Especializado de Atendimento Psicológico, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, localizado à rua Hercílio Matos de Oliveira, nº 664, Bairro Traçado, Urubici, com o objetivo de prestar suporte psicológico à comunidade, especialmente à pessoas em situação de vulnerabilidade, vítimas de violência, transtornos mentais, luto, crise emocional, entre outros contextos que demandam intervenção especializada. Para a eficácia do atendimento, é essencial dispor de um local que assegure sigilo, conforto, acessibilidade e privacidade aos usuários.

1.2 A contratação anual do aluguel do imóvel que abrigará o Serviço Especializado de Atendimento Psicológico, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, é fundamentada na **Inexigibilidade de licitação**, conforme previsto no artigo 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que prevê: *"É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...) II – contratação de imóvel cujas características de instalação e localização tornam necessária sua escolha."*. Tal modalidade é justificada pela ausência de alternativa viável de concorrência, visto que o imóvel em questão atende de forma específica e exclusiva às necessidades do serviço público.

2. Quantitativo e Itens

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	CONTRATAÇÃO ANUAL DO ALUGUEL DA CASA QUE ABRIGARÁ A SEDE DO SERVIÇO ESPECIALIZADO DE ATENDIMENTO PSICOLÓGICO VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, LOCALIZADO À RUA HERCÍLIO MATOS DE OLIVEIRA, Nº 664, TRAÇADO, URUBICI	MÊS	12

3. Motivação – Justificativa:

A ora pretendida aquisição/contratação é necessária pois este tipo de atendimento tem um papel fundamental na prestação de serviços especializados à populações em situação de vulnerabilidade, atendendo demandas que exigem uma estrutura adequada e contínua para a operacionalização dos programas de saúde.

A casa onde se localizará o setor possui infraestrutura apropriada, incluindo áreas de atendimento, sala de reunião e espaços administrativos.

A regularidade do Serviço Especializado de Atendimento Psicológico depende da disponibilidade contínua do imóvel. A contratação anual de aluguel assegura que os atendimentos permaneçam sem interrupções, prevenindo riscos de mudanças abruptas que possam prejudicar o atendimento às pessoas em situação de vulnerabilidade mental.

3.1 Justificativa para Dispensa da Comissão de Avaliação de Imóveis

O imóvel em questão, comparado aos outros imóveis disponíveis para locação no município, tem estrutura física compatível com as atividades a serem desenvolvidas, que no momento atual devido a alta demanda e fila de espera, faz-se necessária e urgente, aliado à sua relevância para os usuários do SUS. O imóvel selecionado atende plenamente aos requisitos necessários para a execução do serviço, justificando a dispensa de procedimentos mais burocráticos, como a formação de uma Comissão de Avaliação de Imóveis.

- Fundamento Legal – A Lei nº 14.133 de 2021, que regula as licitações e os contratos da administração pública, estabelece em seu artigo 42, §1º, que a avaliação de imóveis pela Comissão de Avaliação pode ser dispensada, desde que sejam atendidas as condições específicas que justificam tal dispensa, principalmente quando se trata de locações relativas à prestação de serviços públicos essenciais, como é o caso do Abrigo Institucional.

3.2 Condições do Imóvel

A casa atenderá aos requisitos de infraestrutura, segurança, acessibilidade e higiene, sendo imprescindível a contratação do imóvel, que está adaptado para as necessidades do Serviço Especializado de Atendimento Psicológico.

3.2 Caracterização da Demanda

A demanda abrange a locação do imóvel de forma anual, com contrato de renovação automática ou mediante aditivos contratuais, a fim de assegurar o aumento dos atendimentos em Serviço Especializado durante todo o exercício orçamentário.

3.3 Requisitos do Imóvel

a) **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em área de fácil acesso aos usuários do serviço oferecido pela Secretaria Municipal de Saúde, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica que condicionou sua escolha e estrutura física, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida.
b) **Infraestrutura Adequada:** Possui estrutura física compatível com a demanda do serviço, incluindo salas para atendimentos individuais, recepção, banheiros e espaço administrativo.
c) **Condições de Conservação e Segurança:** O imóvel está em boas condições de uso, não necessitando de reformas estruturais significativas, o que permite sua utilização imediata.
d) **Compatibilidade Financeira:** O valor do aluguel está abaixo do valor de mercado, sendo considerado justo diante das condições oferecidas e da adequação do imóvel às necessidades do serviço.

Diante ao exposto, a contratação anual do imóvel sob locação é indispensável para assegurar um ambiente propício ao atendimento das demandas e à implementação de políticas de saúde, contribuindo para o bem-estar dos cidadãos em situação de vulnerabilidade, onde o serviço especializado de atendimento psicológico irá oferecer suporte à rede de atenção primária ao proporcionar atendimento especializado em

saúde mental, promovendo a integração de serviços, capacitação de profissionais e acompanhamento contínuo, visando a recuperação e a inclusão social dos pacientes.

4. Especificações Técnicas

As especificações técnicas do imóvel são essenciais para garantir um ambiente seguro, confortável e adequado para início das atividades do Serviço Especializado em Atendimento Psicológico**.** A seleção do imóvel deve considerar esses critérios para garantir que o espaço atenda plenamente às necessidades operacionais do serviço, promovendo a **proteção** e o **bem-estar** dos usuários.

4.1 Localização Estratégica

- Endereço acessível – Situado em região que permita fácil acesso aos serviços públicos essenciais (saúde, segurança, assistência social).
- Ambiente seguro – A região deve oferecer condições de segurança, privacidade para os usuários e a equipe técnica.

4.2 Estrutura Física Adequada

- Área construída compatível – O imóvel deve ter espaço suficiente para acomodar as salas de atendimento privativo e individualizado, e permitir a realização de atividades administrativas e operacionais.
- Divisão de ambientes – Deve conter cômodos bem distribuídos, incluindo:
  a) Salas de atendimento individualizado;
  b) Banheiros com infraestrutura sanitária suficiente;
  c) Cozinha/Copa consumo de refeições dos profissionais
  d) Área de convivência para execução das atividades em grupo;
  e) Salas para atendimento administrativo.
  f) Ventilação e iluminação – Ambientes arejados e iluminados para proporcionar conforto e bem-estar aos usuários.

4.3 Condições de Segurança e Acessibilidade

- Sistema de segurança – Portas e janelas com grades para proteção dos equipamentos e mobiliários.
- Normas de acessibilidade – O imóvel deve cumprir os requisitos da Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015), garantindo acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Saída de emergência e extintores – Em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros, garantindo evacuação segura em caso de necessidade.

4.4 Infraestrutura Elétrica e Hidráulica

- Rede elétrica compatível – O imóvel deve possuir instalações elétricas seguras e dimensionadas para suportar os equipamentos necessários ao funcionamento das atividades operacionais.
- Sistema hidráulico e sanitário em boas condições – Banheiros e cozinha devem estar equipados para atender à demanda do serviço.
- Abastecimento de água e esgoto regularizados – Conexão adequada à rede pública para evitar problemas de saneamento.

4.5 Condições Gerais e Estado de Conservação

- Imóvel em boas condições estruturais – Sem infiltrações, rachaduras ou problemas que comprometam a segurança e o bem-estar dos usuários e profissionais.
- Piso, telhado e pintura conservados – Garantindo um ambiente limpo e confortável.
- Espaço externo seguro – Caso haja pátio ou quintal, deve ser cercado e seguro.

5. Prazo, local e condições de entrega ou execução:

O contrato de locação terá vigência de **12 (doze) meses**, podendo ser renovado conforme a necessidade do serviço e em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**. Contará a partir da assinatura do contrato e da entrega do imóvel em plenas condições de uso**,** localizado à rua Hercílio Matos de Oliveira, nº 664, Bairro Traçado, Urubici. A prorrogação poderá ocorrer caso se mantenham as condições de interesse público e viabilidade econômica, conforme previsto na legislação vigente.

6. Prazo e condições de garantia:

Para assegurar que o imóvel esteja em perfeitas condições de uso durante o período de locação, o contrato deve prever:

6.1 Manutenção do estado de conservação: O imóvel deve ser entregue e mantido em condições adequadas de uso, sem comprometer o atendimento das pessoas assistidas.

6.2 Responsabilidade por reparos:

6.2.1 Do proprietário (locador): Reparos estruturais, como telhado, rede elétrica principal, sistema hidráulico e esgoto, além de qualquer problema que comprometa a integridade do imóvel.

6.2.2 Da Administração (locatário): Pequenos reparos decorrentes do uso regular, como pintura ou pequenos ajustes necessários à adequação do funcionamento do serviço.

6.3 Regularidade documental: O locador deve garantir que o imóvel esteja regularizado junto aos órgãos competentes, livre de pendências jurídicas ou fiscais que possam comprometer sua utilização.

6.4 Adequação às normas: O imóvel deve atender a normas de segurança, acessibilidade e infraestrutura, garantindo um ambiente adequado e seguro para acolhimento.

7. Responsável pelo recebimento, matrícula e telefone (Gestor e Fiscal do Contrato):

GESTOR DO CONTRATO:
Nome: **Daniela Furlaneto da Luz**
Matrícula: 5318
Telefone: 49 9 9998 2142

FISCAL DO CONTRATO:
Nome: **Diovana Godinho**
Matrícula: 2683
Telefone: 49 9 9195 7672

7.1 Fiscalização

7.1.1 O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

7.1.2 O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);

7.1.3 Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

7.1.4 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;

7.1.5 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

7.1.6 O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

7.2 Gestor do Contrato

7.2.1 O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

7.2.2 O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

7.2.3 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

7.2.4 O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

7.2.5 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

7.2.6 O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

7.2.7 O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

8. Condições e prazos de pagamento – Planejamento Financeiro:

O pagamento ocorrerá em até 30 (trinta) dias após a emissão da nota fiscal/recibo.

9. Dotação Orçamentária:

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE URUBICI
2.057 - OPERACIONALIZAÇÃO FUNDO M. SAUDE/ SMS
2 - 3.3.90.00.00.00.00.00 -- 1.500.1002.0109

10. Obrigações da Contratante:

a) Emitir a Autorização de Fornecimento;
b) Fiscalizar e acompanhar a execução do Contrato;
c) Prestar esclarecimentos que forem solicitados pela contratada;
d) Notificar à Contratada a ocorrência de irregularidades na execução do objeto;
e) Efetuar os pagamentos conforme prazos estabelecidos.

11. Obrigações da Contratada

11.1 Além das Obrigações previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, destacam-se as seguintes obrigações:

a) Responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas, inclusive, despesa de natureza previdenciária, fiscal, trabalhista ou civil, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer espécie e origem, pertinentes à execução do objeto do presente Contrato.
b) Responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à CONTRATANTE ou a terceiros, pelos seus prepostos, advindos de imperícia, negligência, imprudência ou desrespeito às normas de segurança, quando da execução do fornecimento.
c) Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pela CONTRATANTE quando da entrega do serviço.
d) Manter durante toda a execução do presente Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.
e) Responsabilizar-se pela boa execução e eficiência dos serviços.
f) A CONTRATADA ficará responsável pelo destaque dos tributos incidentes no corpo da nota fiscal emitida, na forma prevista pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.234/2012, cuja desconformidade importará devolução da nota fiscal para correção.
g) O fornecedor deverá indicar no campo de observação do documento fiscal sua condição de imunidade, isenção e/ou dispensa de retenção do IRRF com o respectivo amparo legal. Na ausência da informação, a Secretaria de Finanças procederá a retenção do imposto conforme as alíquotas contidas na IN RFB n. 1.234/2012, ou outro documento que por ventura venha a substituí-lo.

11.2 Modelo de Gestão do Contrato

a) 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.

b) Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

c) As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

d) O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

e) Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

12. Qualificação técnica:

12.1 O locador deve apresentar documentos que atestem a regularidade e a adequação técnica do imóvel, incluindo:

a) Matrícula atualizada do imóvel – Documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando a propriedade e a inexistência de ônus que impeçam a locação.
b) Certidão Negativa de Débitos Municipais – Comprovação de que o imóvel não possui pendências fiscais junto à Prefeitura.
c) Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para Locação – Parecer técnico elaborado por profissional habilitado (Corretor de Imóveis), garantindo que o valor de locação do imóvel se encontra dentro do valor praticado pelo mercado imobiliário.

12.2 O imóvel deve estar tecnicamente adequado para ser utilizado pelo Serviço Especializado de Atendimento Psicológico vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, atendendo aos seguintes requisitos:

a) Divisão interna compatível – Deve possuir espaços adequados para atendimento psicológico, convivência e administração do serviço.
b) Infraestrutura essencial – Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias devem estar em boas condições de funcionamento**.**
c) Segurança estrutural – A construção deve estar livre de infiltrações, rachaduras ou problemas que comprometam sua integridade física**.**

A qualificação técnica é fundamental para garantir que o imóvel locado atenda aos padrões legais e operacionais necessários para o funcionamento Serviço Especializado de Atendimento Psicológico vinculado à Secretaria Municipal de Saúde. A exigência de documentação técnica garante segurança, acessibilidade e adequação ao serviço público, evitando problemas futuros e assegurando a prestação de um serviço de qualidade.

13. Critério de avaliação das propostas:

A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 11, inciso I, determina que as contratações públicas devem garantir o melhor resultado para a Administração Pública, assegurando economicidade, eficiência e adequação ao interesse público. Além disso, a seleção deve considerar não apenas o menor preço, mas também a melhor proposta em termos de qualidade, segurança e atendimento às necessidades institucionais**.**

Para garantir que a locação do imóvel seja efetivamente vantajosa, a seleção da proposta considerou os seguintes critérios:

a) Menor preço compatível com o mercado – O valor do aluguel deve estar dentro dos parâmetros praticados na região, garantindo que a Administração obtenha o melhor custo-benefício.
b) Adequação do imóvel às necessidades do Serviço Especializado de Atendimento Psicológico vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, incluindo salas de atendimento (consultórios), área de convivência, acessibilidade, segurança.

c) Regularidade documental – O imóvel escolhido deve estar devidamente registrado e apto para locação, evitando riscos jurídicos e garantindo conformidade com a legislação vigente.
d) Estado de conservação e manutenção – A escolha do imóvel leva em consideração a minimização de custos adicionais com reformas e adaptações, garantindo que ele esteja pronto para uso imediato.
e) Localização estratégica – O imóvel está situado em área de fácil acesso aos usuários do serviço oferecido pela Secretaria Municipal de Saúde, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica que condicionou sua escolha e estrutura física, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida.

A aplicação do critério de menor e melhor cotação na contratação do aluguel do imóvel para abrigar o Serviço Especializado de Atendimento Psicológico garante economicidade, eficiência e qualidade na prestação do serviço público, assegurando que o imóvel atenda plenamente às necessidades da população vulnerável e do órgão gestor.

14. Valores referenciais de mercado/Estimativa de Custo:

ORÇAMENTO 01	ORÇAMENTO 02	ORÇAMENTO 03	MÉDIA
Adriana Tavares de Lemos – CPF:027.399.457-36 Locação de espaço que abrigará à Sede do Serviço Especializado de Atendimento Psicológico R$ 2.000,00	Cláudia Mara Padilha Rosa – CPF/CNPJ: 028.254.019-94 Locação de espaço que abrigará à Sede do Serviço Especializado de Atendimento Psicológico R$ 3.900,00	Jaqueline Beninca – CPF/CNPJ: 46.189.776/0001-00 Locação de espaço que abrigará à Sede do Serviço Especializado de Atendimento Psicológico R$ 3.750,00	R$ 2.091, 67

15. Prazo de Vigência do Contrato:

O prazo de vigência da contratação será de 12 meses.

16. Sanções:

As empresas que não cumprirem as normas de licitação e as obrigações contratuais assumidas estarão sujeitas às sanções e penalidades estabelecidas na Lei Federal nº 14.133/2021 e indicados no contrato e edital.

JULIANE DE SOUZA RODRIGUES:00804008922

Assinado de forma digital por JULIANE DE SOUZA RODRIGUES:00804008922
Dados: 2025.04.27 18:59:14 -03'00'

Juliane de Souza Rodrigues
Secretária Municipal de Saúde

DESPACHO DO ORDENADOR DE DESPESAS

O documento apresentado descreve de maneira adequada o planejamento da contratação, permitindo a avaliação de custos e demandas, e possui em anexo os orçamentos e planilhas de preços de mercado, definindo a sistemática de suprimento, critérios de aceitação do objeto, deveres do Licitante e da Administração, procedimentos de fiscalização e gerenciamento, prazos de entrega e a possibilidade de sanções administrativas, de forma clara, concisa e objetiva.

Dessa forma, APROVO o presente Termo de Referência e o ENCAMINHO ao setor competente para as providências cabíveis.

Urubici, 16 de Abril de 2025

LEANDRO DE SOUZA CORREA:07362156979

Assinado de forma digital por LEANDRO DE SOUZA CORREA:07362156979
Dados: 2025.04.28 12:27:23 -03'00'

Leandro de Souza Corrêa

Prefeito Municipal