



TERMO DE REFERÊNCIA

(Inexigibilidade – locação tradicional de imóvel)

FUNDAÇÃO MUNICIPAL E SAÚDE

Inexigibilidade - art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021
(Processo Administrativo n.º 9900039208/2023)

Histórico de Revisões

Data	Versão	Descrição	Autor
20/06/2024	1.0	Primeira versão	EPC
18/07/2024	2.0	Ajuste após análise jurídica	EPC
12/08/2024	3.0	Ajuste após Parecer UCIS	EPC
25/09/2024	4.0	Revisão	EPC

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo promover a contratação de objeto que satisfaça as necessidades da Fundação Municipal de Saúde no cumprimento das Políticas Públicas de Saúde do Município de Niterói, com o funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde no bairro da Engenhoca.

1.2. Definição do Objeto:

1.2.1. De forma a suprir a demanda apresentada pela FMS, vislumbra-se celebrar a locação, tradicional, do imóvel situado à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724, no bairro da Engenhoca, na cidade de Niterói/RJ, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, com vistas à continuidade do funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Engenhoca, de acordo com as condições e exigências especificadas neste instrumento.

1.3. O objeto desta contratação é caracterizado como serviço contínuo de natureza comum, conforme art. 6º, incisos XIII e XV, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a necessidade de funcionamento da UBS da Engenhoca é de caráter permanente e a definição das características do objeto pode ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

1.4. Parcelamento ou não do objeto da contratação:

1.4.1. O objeto pretendido se traduz em locação de 01 (um) único imóvel para instalação de uma



Unidade Básica de Saúde, que abrigará 100% dos serviços básicos de saúde ofertados à população niteroiense residente no bairro da Engenhoca e suas adjacências, desta forma, não se vislumbra a oportunidade de parcelamento do objeto.

1.5. Prazo do Contrato:

1.5.1. A Fundação Municipal de Saúde intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis, nos termos dos art. 106 e 107 da Lei Federal 14.133/2021, e de acordo com o interesse da Administração Pública.

1.5.2. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que é permanente a necessidade de funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde no bairro da Engenhoca, para oferecimento da prestação de serviços básicos de saúde à população niteroiense que reside na região, haja que vista que ela funciona há quase 30 (trinta) anos na mesma localidade, sendo, portanto, a vigência plurianual caracterizada como mais vantajosa.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundação Municipal de Saúde de Niterói, através da Vice-Presidência de Atenção Coletiva, Ambulatorial e da Família (VIPACAF), pretende locar um imóvel com dimensões, estrutura e localização suficientes, para funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Engenhoca, vinculada à Fundação Municipal de Saúde de Niterói (FMS), nos termos do Estudo Técnico Preliminar, visando a oferta de serviços públicos de saúde à população residente naquela região e adjacências.

2.2. A saúde é um direito fundamental do ser humano, devendo o Estado prover as condições indispensáveis ao seu pleno exercício. O dever do Estado de garantir a saúde consiste na formulação e execução de políticas econômicas e sociais que visem à redução de riscos de doenças e de outros agravos e no estabelecimento de condições que assegurem acesso universal e igualitário às ações e aos serviços para a sua promoção, proteção e recuperação.

2.3. A FMS, pessoa jurídica de direito público, teve sua criação autorizada pela Lei Municipal n.º 718/ 1988, destinada a implementar o Sistema Unificado e Descentralizado de Saúde (SUDS), no sentido da efetiva municipalização das ações de saúde, desenvolvidas no Município.

2.4. A presente demanda se justifica pela necessidade de se manter um ambiente adequado para oferecer aos cidadãos do bairro da Engenhoca e adjacências, um atendimento humanizado na área da saúde pública, provendo uma rede de serviços de fácil acesso, com acolhimento e atenção adequada.



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

3.1. Contratação do serviço de locação de imóvel com a finalidade de suprir a demanda apresentada, com a instalação de uma Unidade Básica de Saúde, para atender à população niteroiense que reside no bairro da Engenhoca e nas suas adjacências

3.2. Considerando os serviços desempenhados atualmente, a população esperada de servidores e de usuários do serviço público, que frequentarão o imóvel, se faz necessária a locação de 01 (um) imóvel que possua as seguintes características e/ou tenha espaço físico para adaptação das seguintes estruturas mínimas:

Item	Descrição Resumida	Prazo de Vigência
01	Locação de Imóvel	24 meses

3.3. Área total construída de, no mínimo, 293,28m² (duzentos e noventa e três metros quadrados e vinte e oito centímetros quadrados);

3.4. As dependências internas deverão ter pisos, paredes, vidros, portas, fechaduras em perfeitas condições de uso e em bom estado de conservação;

3.5. Instalações elétricas em perfeitas condições, com capacidade para o funcionamento de equipamentos e eletrodomésticos (aparelhos de ar condicionado, computadores, impressoras e geladeiras, etc.) de acordo com as normas vigentes;

3.6. Instalações e acessórios hidráulicos (torneiras, descargas, chuveiros, vasos sanitários, tanques e pias) em perfeito estado de funcionamento;

3.7. 06 Salas para consultório, sendo uma sala com banheiro;

3.8. Local para recepção, com espaço para arquivo e espera;

3.9. 01 Sala para consultório Odontológico e escovário;

3.10. 01 Área de compressor;

3.11. 01 Sala para pré-consulta;



- 3.12. 01 Sala de nebulização/procedimento;
- 3.13. 01 Sala para Enfermagem;
- 3.14. 01 Sala para Direção/Administração;
- 3.15. 01 Sala para reuniões e educação em saúde;
- 3.16. 01 Sala para aplicação de vacina;
- 3.17. 01 Sala para curativo;
- 3.18. 01 Copa;
- 3.19. 01 Local para abrigo de resíduo;
- 3.20. 01 Local para almoxarifado e dispensação de resíduos;
- 3.21. 01 Local para almoxarifado/deposito de material de limpeza;
- 3.22. 01 Local de utilidade/esterilização com espaço;
- 3.23. 03 Banheiros.
- 3.24. É necessário que o imóvel esteja situado no bairro da Engenhoca, na cidade de Niterói, localizado em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para vários pontos da cidade em razão do público alvo, mas afastado de potenciais riscos, como usinas de energia, refinarias, aeroportos, áreas com tráfego intenso e locais suscetíveis a inundações.
- 3.25. É necessário que o imóvel de destino esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra o mais breve possível.
- 3.26. É desejável que o imóvel seja constituído por materiais duráveis e que ofereçam isolamento térmico e contra umidade. Pedra, tijolo, cerâmica e aço são escolhas adequadas, enquanto a madeira não é recomendada.
- 3.27. O imóvel deve possuir saída de emergência em conformidade com a NBR 9077/93 – saídas de emergência em edifícios.
- 3.28. Possuir espaço suficiente para o aproveitamento integral dos mobiliários e equipamentos



existentes na atual UBS da Engenhoca;

3.29. Garantir que o espaço esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção à incêndios vigentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, sendo obrigatória a validade do laudo emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro (CBMERJ);

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

4.2. Requisitos de Negócio da Solução

4.2.1. Os requisitos do negócio são os objetivos que deverão ser atingidos com a contratação, bem como os principais pontos do problema que precisam ser resolvidos;

4.2.2. A solução deve ser capaz de dar continuidade às estratégias e políticas de saúde do Município de Niterói vigentes;

4.2.3. É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra de forma imediata;

4.2.4. Manter, de forma eficaz, as práticas de saúde realizadas pelas equipes de saúde junto à comunidade do bairro da Engenhoca, prevenindo a interrupção do serviço, garantindo o acolhimento das demandas espontâneas e o atendimento das necessidades da população local;

4.2.5. É necessário que o imóvel esteja situado no bairro da Engenhoca, na cidade de Niterói, localizado em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para vários pontos da cidade em razão do público alvo, mas afastado de potenciais riscos, como usinas de energia, refinarias, aeroportos, áreas com tráfego intenso e locais suscetíveis a inundações;

4.2.6. Atualmente a Unidade Básica de Saúde da Engenhoca está funcionando à plena capacidade operacional, instalada em um imóvel locado, sito à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói, devendo a solução ser capaz de dar continuidade à prestação dos serviços básicos de saúde ofertados à população niteroiense residente no bairro da Engenho e adjacências, afastando a possibilidade de interrupção na prestação dos serviços básicos de saúde ofertados atualmente;

4.2.7. Considerando os serviços desempenhados atualmente, a população esperada de servidores



e usuários do serviço público que frequentam e frequentarão o imóvel e o Laudo de Vistoria do Imóvel, onde se encontra instalada a UBS da Engenhoca, se faz necessário que o imóvel possua as características e/ou tenha espaço físico suficiente comportar os profissionais de saúde e administrativos envolvidos nas atividades desenvolvidas pela referida Unidade Básica de Saúde, os equipamentos e mobiliários existentes, imprescindíveis para o adequado funcionamento da UBS, e para receber adequadamente as pessoas que fazem uso dos serviços básicos de saúde, priorizando o fator ambiental;

4.2.8. Garantir que o espaço esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção à incêndios vigentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, sendo obrigatória a validade do laudo emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro (CBMERJ);

4.2.9. Solução para a atual falta de cobertura contratual para a locação do imóvel onde se encontra instalada e em funcionamento a UBS da Engenhoca.

4.2.10. **Sustentabilidade**

4.2.10.1. A contratada deverá cumprir as orientações da Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre aos critérios de Sustentabilidade Ambiental, no que couber.

4.2.10.2. Serão incluídas como obrigação da contratada critérios e práticas de sustentabilidade a serem veiculados como especificação técnica do objeto, se for o caso (Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010):

4.2.10.3. A contratada deve comprovar o correto dimensionamento e perfeito funcionamento do sistema elétrico e hidrossanitário, por meio de laudo técnico.

4.2.10.4. Em relação às locações de imóveis, é necessário que sejam cumpridos os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, garantindo assim o direito de locomoção para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

4.2.10.5. Em conformidade com a Resolução CNJ n.º 400/2021, Art. 21, nas edificações alugadas, será observada a eficiência energética, o uso racional de água, a eficácia e segurança dos produtos utilizados na limpeza e conservação dos ambientes. Também será considerada a eficácia e eficiência nos serviços de mobilidade, vigilância e outros serviços de apoio à atividade jurisdicional, levando em conta a relação custo/benefício da contratação. Por fim, será promovido



o consumo consciente e racional de bens materiais.

4.2.10.6. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

4.2.11. **Subcontratação**

4.2.11.1. Tendo em vista o problema a ser solucionado, apresentado neste estudo, não se vislumbra solução que seja vantajosa para a Administração e permita subcontratação.

4.2.12. **Garantia da contratação**

4.2.12.1. Pretendendo a administração encontrar um imóvel, do qual intenciona obter a posse para atender a problemática que deve ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se por dispensável a garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tendo em vista que a posse do imóvel, por si só, constituirá na realização do objeto visando a instalação da UBS da Engenhoca.

4.2.13. **Vistoria**

4.2.13.1. Foi realizada vistoria no imóvel situado à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói/RJ, ocasião em que foi emitido um Laudo de Avaliação de Imóvel, da Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo (peça nº 23) acostada ao PA nº 9900039208/2023, ademais, o imóvel encontra-se ocupado pela FMS, onde funciona atualmente a UBS da Engenhoca, sendo desnecessário a realização de nova vistoria.

4.3. **Requisitos Legais da Solução**

4.3.1. A solução adotada neste documento deve se orientar e respeitar as seguintes normatizações:

4.3.2. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

4.3.3. Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;

4.3.4. Decreto Municipal nº 14.730/2023, especialmente quanto ao que dispõem os artigos 30 a 33 e artigos 161 a 168;



4.3.5. Lei Complementar nº 123/2006, que estabelece normas gerais relativas ao tratamento diferenciado e favorecido a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte atualizada;

4.3.6. Resolução-RDC nº 50, de 21 de fevereiro de 2002, dispõe sobre o Regulamento Técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde;

4.3.7. Manual de Estrutura Física das Unidades Básicas de Saúde. Saúde da Família. Séria A. Normas e Manuais Técnicos, do Ministério da Saúde, de 2006;

4.3.8. NBR 9077/93 – saídas de emergência em edifícios.

4.4. **Requisitos Gerais da Solução**

4.4.1. Também são requisitos relevantes a serem exigidos do contratado, no mínimo, os abaixo relacionados:

4.4.2. Aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal e normatizações relacionadas vigentes;

4.4.3. Combate ao trabalho infantil ilegal e ao trabalho escravo e análogo a escravo;

4.4.4. Adoção de requisitos que não limitem a competição e não deixe a Unidade Requisitante dependente da Contratada;

4.4.5. Garantia da prevalência dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório em todo o processo licitatório;

5. **CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO**

5.1. O imóvel pretendido precisa atender as especificações do objeto deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar, viabilizando a instalação e o funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde no bairro da Engenhoca, para atender à população niteroiense que reside no bairro da Engenhoca e suas adjacências.

5.2. O locador deverá concordar, expressamente, com as condições e exigências deste Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar, devendo apresentar a documentação necessária para



habilitação como responsável legal para assinatura do Contrato de locação.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel pretendido foi selecionado por ser o único identificado, no momento, capaz de atender as especificações do objeto deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar.

6.2. Identificado apenas um imóvel em condições de atender a Fundação Municipal de Saúde, de acordo com as condições e exigências especificadas neste instrumento, a Administração poderá optar por celebrar o contrato de locação mediante o dispositivo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

6.3. O imóvel encontra-se ocupado pela Fundação Municipal de Saúde de Niterói, onde funciona atualmente a Unidade Básica de Saúde da Engenhoca, à plena capacidade operacional, ofertando os serviços básicos de saúde à população niteroiense de forma satisfatória, suportando a demanda populacional existente.

6.4. Em observação ao art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, combinado com o art. 163, §1º, inciso III, do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e aos artigos 32, inciso III, alínea “c”, e 87, §4º, inciso IV, do Decreto Municipal nº 14.730/23, verificou-se que o imóvel onde está instalada a UBS da Engenhoca encontra-se em bom estado de conservação, conforme é possível verificar nos Laudos de Avaliação de Imóvel acostados no Processo Administrativo nº 9900039208/2023, peças nº 05, 13 e 23, de forma que a UBS vem suportando de maneira satisfatória a demanda populacional apresentada, com a necessidade pontual de adaptações para o funcionamento de uma unidade básica de saúde, necessitando de investimentos para melhorias de acessibilidade e para o aperfeiçoamento da segurança do imóvel em prol dos colaboradores e dos clientes, investimento esse de responsabilidade da administração pública que já utiliza o referido imóvel há quase 30 (trinta) anos.

6.5. O Laudo de Avaliação do Imóvel situado à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói, emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo, juntado à peça nº 23 do Processo Administrativo nº 9900039208/2023, definiu como valor de mercado para locação do supracitado imóvel o valor mensal de R\$ 25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais), valor inferior ao valor mensal estabelecido pelo Laudo de Avaliação particular, emitido pela empresa JICX – Engenharia de Avaliação e Perícia LTDA, contratado pelo Locador, na ordem de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), concordando, o Locador, com o valor mensal de R\$ 25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais) estabelecido pelo Laudo da SMU, estando portanto dentro do valor de



mercado avaliado.

6.6. Desta maneira, a locação do imóvel situado à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, com a manutenção do funcionamento da UBS no referido imóvel se mostra como a solução que melhor atenderá a demanda apresentada no momento, portanto a mais viável técnica e economicamente, no curto e médio prazo.

6.7. Levando em conta os fatos expostos, pretende-se que o prazo de recebimento das chaves do imóvel ocorra imediatamente após o início do contrato.

7. REGIME DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

7.1. O modelo de locação adotado será o tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

7.2. A execução do objeto terá início com a publicação do Extrato do contrato no Diário Oficial de Niterói e terá fim com o término da vigência do contrato de locação, respeitadas as possíveis prorrogações de prazo, caso seja de interesse da Administração Pública.

7.3. A execução do objeto será realizada com a instalação e o funcionamento da UBS da Engenhoca no imóvel que se pretende locar, situado à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói/RJ.

7.4. A Fundação Municipal de Saúde pretende tomar posse do imóvel imediatamente após a contratação, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com todos os requisitos especificados neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com derrogação parcial das normas públicas, em especial da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. 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.

8.3. As comunicações entre o órgão 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.

8.4. O órgão ou entidade poderá convocar o Locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.



8.5. Após a assinatura do contrato, o órgão poderá convocar o CONTRATADO para reunião inicial com o objetivo de apresentar o plano de fiscalização, que conterà 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.

8.6. **Fiscalização**

8.6.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

8.7. **Fiscalização Técnica**

8.7.1. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

8.7.2. O fiscal técnico do contrato anotar 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 e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

8.7.3. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

8.7.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

8.7.5. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

8.7.6. 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 (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

8.8. **Fiscalização Administrativa**



8.8.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

8.8.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

8.9. Gestor do Contrato

8.9.1. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

8.9.2. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

8.9.3. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

8.9.4. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

8.9.5. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

8.9.6. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

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

9. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado para a contratação corresponde ao informado na tabela abaixo:

Item	Descrição Resumida	Fonte de consulta de preços	Data Base	Preço mês	Preço Total
1	Locação de Imóvel	Laudo Técnico do Imóvel onde está instalada atualmente a UBS (peça nº 23) PA nº 9900039208/2023	11/12/2023	R\$ 25.500,00	R\$ 620.000,00
			Prazo		
			24 meses		
PREÇO MENSAL PROJETADO (considerando a metragem 293,28m²)					

9.2. Para obtenção do valor estimado foi utilizado o Laudo de Avaliação de imóvel n.º 29/2024, elaborado pela Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo, acostado à peça n.º 23 do Processo Administrativo Eletrônico n.º 9900039208/2023, que analisou o imóvel onde encontra-se instalada a UBS da Engenhoca e imóveis similares disponíveis no mercado à época.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

10.1. Do Recebimento

10.1.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 05 (cinco) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021 e art. 43, III do Decreto Municipal 14.730/23).



10.1.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

10.1.3. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 17, II do Decreto Municipal 14.730/23).

10.1.4. De acordo com o art. 17, IV, do Decreto Municipal 14.730/23, caberá ao fiscal setorial o acompanhamento da execução do contrato nos aspectos técnicos ou administrativos quando a prestação do objeto ocorrer concomitantemente em setores distintos ou em unidades desconcentradas de um órgão ou uma entidade.

10.1.5. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

10.1.6. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último;

10.1.7. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

10.1.8. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021).

10.1.9. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

10.1.10. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter



o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

10.1.11. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de até 05 (cinco) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

10.1.12. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento (artigo 18, V, VI e VII, do Decreto Municipal nº 14.730/2023).

10.1.13. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

10.1.14. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

10.1.15. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

10.1.16. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

10.1.17. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

10.1.18. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.



10.1.19. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

10.2. Liquidação

10.2.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de até 15 (quinze) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos dos artigos 7º e 8º do Decreto nº 13.281/2019.

10.2.2. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021

10.2.3. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

10.2.3.1. O prazo de validade;

10.2.3.2. A data da emissão;

10.2.3.3. Os dados do contrato e do órgão contratante;

10.2.3.4. O período respectivo de execução do contrato;

10.2.3.5. O valor a pagar; e

10.2.3.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

10.2.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

10.3. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

10.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das



condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

10.5. Constatando-se a situação de irregularidade do CONTRATADO, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 10 (dez) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa e especifique as provas que pretende produzir. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do CONTRATANTE.

10.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

10.7. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

10.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

10.9. **Prazo de pagamento**

10.9.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior:

10.9.2. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

10.10. **Forma de pagamento**

10.10.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

10.10.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, se aplicável.



10.12. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

11. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

11.1. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos, observada a Instrução Normativa SEGES/ME nº 116, de 21 de dezembro de 2021:

11.2. Regularidade do imóvel:

11.2.1. Cópia da certidão de registro do imóvel ou Certidão de inteiro teor atualizada;

11.2.2. Certidão de ônus reais atualizada;

11.2.3. Certidão atualizada de inventariança do imóvel, se houver;

11.2.4. Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais;

11.2.5. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndio;

11.2.6. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;

11.2.7. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso;

11.3. Habilitação jurídica

11.3.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

11.4. Habilitação fiscal, social e trabalhista

11.4.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas;

11.4.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos



da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

11.4.3. Prova de regularidade com a Fazenda municipal do domicílio ou sede do fornecedor, referente ao objeto a ser contratado;

11.4.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

11.4.5. Consulta ao Sistema de Certidões da Controladoria Geral da União (CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM);

11.4.6. Certidão negativa de insolvência civil – equivalente à certidão negativa de falência;

11.4.7. Declaração de que atende aos requisitos do edital;

11.4.8. Declaração de inexistência de impedimento de licitar ou contratar com a Administração;

11.4.9. Declaração de cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1. As obrigações do CONTRATANTE estarão descritas com maiores minúcias no Contrato Administrativo.

13. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

13.1. O CONTRATADO deverá realizar a assinatura do contrato em até 05 (cinco) dias úteis, contados da homologação do procedimento de inexigibilidade.

13.2. As demais obrigações do CONTRATADO estarão descritas com maiores minúcias no Contrato Administrativo.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:



14.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

14.1.1.1. Fonte de Recursos: 2.600.50;

14.1.1.2. Programa de Trabalho: 25.43.10.301.0133.6171;

14.1.1.3. Elemento de Despesa: 33.90.36;

14.1.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no item 3 deste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

Niterói, 25 de setembro de 2024.

Elaborado por:

Adriana Cristina Lima da Silva

Integrante Requisitante | Matrícula nº 1437033

Equipe de Planejamento da Contratação

Suellen Flores de Souza Gisbert

Integrante Técnico | Matrícula nº 1437331

Equipe de Planejamento da Contratação



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

**FUNDAÇÃO
MUNICIPAL
DE SAÚDE**

Maria Aparecida Gonçalves

Integrante Administrativo | Matrícula nº 2290088

Equipe de Planejamento da Contratação

Gabriel Campos Gomes Pereira

Presidente da EPC | Matrícula nº 4381117

Equipe de Planejamento da Contratação

Assinado eletronicamente por Gabriel Campos Gomes Pereira, SUELLEN FLORES DE SOUZA GISBERT, ADRIANA CRISTINA LIMA DA SILVA, Maria Aparecida Gonçalves.
Este documento é cópia do original, para obtê-lo acesse <https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3a2fc4b8-b12b-4812-9591-982288ad78a1>.

Assinado eletronicamente por:

- * Gabriel Campos Gomes Pereira (***.801.837-**) em 25/09/2024 16:04:36 com assinatura simples
- * SUELLEN FLORES DE SOUZA GISBERT (***.884.787-**) em 26/09/2024 12:09:36 com assinatura avançada (AC Final do Governo Federal do Brasil v1)
- * ADRIANA CRISTINA LIMA DA SILVA (***.729.467-**) em 26/09/2024 12:48:49 com assinatura avançada (AC Final do Governo Federal do Brasil v1)
- * Maria Aparecida Gonçalves (***.727.227-**) em 27/09/2024 11:27:19 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/3a2fc4b8-b12b-4812-9591-982288ad78a1>

