



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

TERMO DE RATIFICAÇÃO Inexigibilidade

Processo nº: 17 / 2025

Inexigibilidade nº: 2 / 2025

ROBERTO JAIRO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL de BOCAIUVA, no uso de suas atribuições legais e, em conformidade com o disposto no Art. 74, V, Lei 14133/21, RATIFICA o processo de Inexigibilidade de Licitação, para LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM pelo valor GLOBAL de R\$2.052,80 junto ao fornecedor ANTONIO AUGUSTO VALLE NETO.

BOCAIUVA, Segunda-feira 17 Fevereiro 2025

PREFEITO MUNICIPAL
ROBERTO JAIRO TORRES



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA
ANEXO I - RATIFICAÇÃO

Página 1 de 1

Processo/Modalida 17 - 2 / 2025

Modalidade: Inexigibilidade

Data Apuração: 17/02/2025

FORNECEDOR: ANTONIO AUGUSTO VALLE NETO

Item	Qtde	Unidade	Material/Serviço	Preço Unit.	Preço Total
001	1,0000	serviço	26865 - LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS TM	2.052,800	2.052,80
Valor Total:					2.052,80



TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL TRANSTORNO MENTAL, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E QUANTITATIVOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO.

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

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

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel urbano, para instalação do Centro de Atendimento Psicossocial Transtorno Mental (CAPS TM), de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	VALOR UNITÁRIO mês	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de imóvel urbano para funcionamento do CAPS TM	12 meses	2.052,80	24.633,60

Shirley Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG



O valor constante foi apurado através da comissão de avaliação de imóvel, cujo laudo segue anexo.

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 1 (UM) ano contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde, que tem por finalidade promover a saúde dos munícipes, e no que tange a saúde mental, o CAPS TM que é microregional, assistindo não só Bocaiuva como a micro região composta por Guaraciama, Olhos D'agua, Joaquim Felício, Engenheiro Navarro e Francisco Dumont.

A locação se faz necessária para atendimento médico, oficinas terapêuticas e atendimento de enfermagem de mais de 5870 pessoas cadastradas neste equipamento de saúde.

A contratação visa suprir a necessidade de aluguel de um imóvel, sendo considerada como valor estimada à contratação o levantamento de preços de mercado.

O referido imóvel atende as necessidades do CAPS TM, não encontramos conforme incursões efetuadas por esta Secretaria de Saúde outros imóveis que guardem as características necessárias ao funcionamento do referido equipamento de saúde, o município não possui imóvel próprio para funcionamento do referido Caps e conforme PORTARIA Nº 336, DE 19 DE FEVEREIRO DE 2002, resta claro que não pode haver compartilhamento com o serviço de atendimento psicossocial.

Art. 3º Estabelecer que os Centros de Atenção Psicossocial (CAPS) só poderão funcionar em área física específica e independente de qualquer estrutura hospitalar.

O referido serviço já funciona no mesmo local a mais de dez anos, o local é de fácil acesso e já guarda referência de funcionamento ao público assistido.

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

A solução para eventual contratação de serviço de aluguel do imóvel se dará por meio emissão de empenho global, onde o contratado se comprometerá a prestar o serviço conforme especificações no Termo de Referência.

Neste mesmo sentido, os serviços a serem prestados deverão observar os


Simone S. Leite Costa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiuva/MG



parâmetros dispostos no Termo de Referência observando as especificações mínimas para locação.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Possuir sala de recepção, 02 consultórios, sala de enfermagem, farmácia, área para lavatório, banheiro, cozinha, sala coberta para oficina terapêutica

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. A LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

6.1. Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.

6.2. Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.

6.3. Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos de uso, usufruto ou habitação.

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.

6.5. Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;

6.6. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;

6.7. Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior.

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiúva/MG



- 7.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;
- 7.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;
- 7.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.
- 7.4. É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;
- 7.5. Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- 7.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;
- 7.7. O fornecedor tem direito ao pagamento da correção monetária incidente sobre os valores das parcelas pagas com atraso, imputável exclusivamente ao MUNICÍPIO, com base na variação do IPCA, calculado pro rata die desde o dia do vencimento do pagamento, conforme o Calendário de Pagamento, até o dia do seu efetivo pagamento

8. BENFEITORIAS:

- 8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;
- 8.2. É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;
- 8.3. Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.
- 8.4. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 8.5. Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 8.6. As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela

Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiuva/MG



LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

8.7. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;

8.8. Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;

8.9. A SMS, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

9.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

9.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através Coordenação de Gestão de Contratos do Município de Bocaiuva.

9.4. A Coordenação de Gestão de Contratos deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Secretaria de Municipal de Saúde, para adoção das providências

9.4.1 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados.

9.5. A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

9.6. Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.

9.7. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.


Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiuva/MG



10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

10.1. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas à partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.

10.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

10.3. O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela LOCATÁRIA em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, em 10 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Fatura pela fiscalização deste contrato.

10.4. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.5. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da Inexigibilidade de Licitação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

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

12. DO REAJUSTE

12.1. O aluguel mensal permanecerá fixo e irrevogável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período.


Simone S. Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde
Bocaiuva/MG



13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo das demais cominações legais.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Secretaria Municipal de saúde, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Bocaiuva, 24 de janeiro de 2025.

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa
Secretaria Municipal de Saúde
Bocaiuva/MG

Shirley Simone Siqueira Leite Rosa
Elaborado por Shirley Simone Siqueira Leite Rosa
Secretária Municipal de Saúde de Bocaiuva