

**TERMO DE REFERÊNCIA
DISPENSA DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

1. OBJETO

Locação de imóvel (imóveis) no Município de Olinda, destinado à instalação de uma **Residência Terapêutica Masculina V** por meio de dispensa de licitação.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 – Este imóvel é imprescindível para a continuidade do processo de desinstitucionalização de pacientes crônicos internados na Comunidade Terapêutica de Olinda – CTO, conforme Diretrizes da Política Nacional de Saúde Mental, cujos princípios estão preconizados pela Reforma Psiquiátrica no Brasil. Sendo o Serviço Residencial Terapêutico de responsabilidade do SUS.

2.2 – O imóvel escolhido atende todas as necessidades que os pacientes/moradores precisam dentro de um lar, escolhemos uma casa totalmente plana, com quartos e cômodos acessíveis, temos um local de convivência amplo e fica em um bairro próximo aos nossos serviços de saúde mental.

2.3 – Dessa forma, a locação de imóvel que está localizado no endereço: Endereço do imóvel: **Rua Luiz de Carvalho, 287, Bairro Novo, Olinda, Cep: 53030-190**, torna-se imprescindível à implantação da **Residência Terapêutica Masculina V**.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

Com base no que preleciona o Inciso X do Art.24 da Lei 8.666/1993, é dispensável a licitação, uma vez que para a presente locação destina-se ao atendimento das finalidades precípua, cujas necessidades de instalação e localização imputaram a sua escolha.

4. JUSTIFICATIVA DO VALOR A SER CONTRATADO

4.1 – O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público e será informado em adendo a este termo de referência.

4.2 – O imóvel será submetido à avaliação da Secretaria de Administração, por meio de Laudo de Avaliação, realizado pela Secretaria de Administração, atestando o valor de mercado do imóvel, conforme Portaria SAD n.º 1.116/2016

5. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

Os recursos financeiros para despesas com esta contratação serão oriundos da seguinte dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária:
Programa: 3034
Subação: 061
Ação: 4034
Fonte: 214 MAC



MAIS CONQUISTAS PARA TODOS

Natureza da Despesa: 3390.36

6. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

6.1 – O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, **podendo ser prorrogável**, enquanto houver interesse público, mediante Termo Aditivo, vinculada a inclusão no Plano Plurianual – PPA, bem como nas próximas Leis Orçamentárias Anuais – LOA's e mediante a existência de Dotação Orçamentária para a Ação 4034.

7. REAJUSTE

7.1 – O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da **data de assinatura do contrato** por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC**, fornecido pelo **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE**, conforme estabelece o Inciso II do Art. 1º, da Lei Estadual nº 12.525/03.

7.2 – Caso o **LOCADOR** não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

8. PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

O prazo estabelecido para que o Locador compareça a Sede desta Secretaria de Saúde para a assinatura do Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação.

9. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1 – A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

9.2 – No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, bem como de seus maquinários, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

9.3 – O **LOCADOR** compromete-se a entregar o imóvel com as adequações/adaptações requeridas e pactuadas com a Secretaria Municipal de Saúde-SSO;

9.4 – As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

9.5 – O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

9.6 – Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;



10. RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

10.1 – Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitário(s) feminino(s) e masculino(s), equipamentos de ar-condicionado;

10.2 – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o **LOCATÁRIO** dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

10.3 – Pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes sobre o imóvel;

10.4 – Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

10.5 – Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 8.666/93 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto ao Governo do Estado de Pernambuco, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa

10.6 – Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo Governo do Estado de Pernambuco.

10.7 – Responder pelos danos diretamente causados ao Governo do Estado de Pernambuco ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo **LOCATÁRIO**.

10.8 – O **LOCADOR** deverá informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

10.9 – O **LOCADOR** observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91.

10.10 – O **LOCADOR** responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

10.11 – Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro desta natureza.

11. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

Obriga-se o Locatário a:


11.1 – Servir apenas o **LOCATÁRIO** para o fim previamente convencionado, devendo conservá-lo como se seu fosse;

11.2 – Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

11.3 – Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

11.4 – Aplicar a **LOCADORA** as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

11.5 – Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;



- 11.6 – Notificar a **CONTRATADA**, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;
- 11.7 – O **LOCATÁRIO** deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 11.8 – Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 11.9 – Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 11.10 – Entregar ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;
- 11.11 – Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado;
- 11.12 – Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 11.13 – Deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 11.14 – Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- 11.15 – Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;

12. REGIME DE EXECUÇÃO:

O regime de execução do objeto deste Termo de Referência é o de Locação de Imóvel;

13. DA FORMA DE PAGAMENTO

13.1 – O **LOCADOR** deverá apresentar, mensalmente, recibo de locação emitido e entregue ao gestor do contrato, para fins de liquidação e pagamento;

13.2 – O pagamento será efetuado pelo **LOCATÁRIO** até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo **LOCADOR**;

14. DAS PENALIDADES

14.1 – Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto desta licitação, a Administração poderá, nos termos dos artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/93 e alterações, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar à **CONTRATADA**, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

14.1.1 – Advertência, nas hipóteses de execução irregular de que não resulte prejuízo para a prestação do serviço;

14.1.2 – Multa, pelo descumprimento das obrigações contratuais;



14.1.3 – Suspensão temporária do direito de participar em licitação e impedimento de contratar com a entidade licitante e descredenciamento no CADFOR, por prazo não superior a 02 (dois) anos, entre outras, nas hipóteses:

- a. Convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato;
- b. Ensejar retardamento da execução de seu objeto,
- c. Não mantiver a proposta,
- d. Falhar na execução do contrato,
- e. Reiteração excessiva de mesmo comportamento já punido ou omissão de providências para reparação de erros.

14.1.4 – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, por no mínimo 02 anos e, no máximo, pelo prazo de até 05 anos, entre outros comportamentos, e em especial quando:

- a. Apresentar documentação falsa;
- b. Comportar-se de modo inidôneo;
- c. Cometer fraude fiscal;
- d. Fizer declaração falsa;
- e. Fraudar na execução do contrato.

14.2 – Para condutas descritas nas alíneas dos subitens 14.1.3 e 14.1.4, será aplicada multa de no máximo 30% (trinta por cento) do valor do contrato.

14.3 – O retardamento da execução previsto na alínea "b" do subitem 14.1.3 estará configurado quando a **CONTRATADA**:

14.3.1 – Deixar de iniciar, sem causa justificada, a execução do contrato, após 7 (sete) dias, contados da data constante na ordem de serviço;

14.3.2 – Deixar de realizar, sem causa justificada, os serviços definidos no contrato por 3 (três) dias seguidos ou por 10 (dez) dias intercalados.

14.4 – Será deduzido do valor da multa aplicada em razão de falha na execução do contrato, de que trata a alínea "d" do subitem 14.1.3, o valor relativo às multas aplicadas em razão do subitem 15.7.

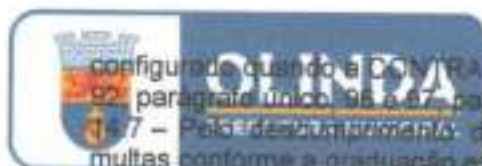
14.5 – A falha na execução do contrato prevista na alínea "d" do subitem 14.1.3 estará configurada quando a **CONTRATADA** se enquadrar em pelo menos uma das situações previstas na **tabela 3** do item 14.7 desta cláusula, respeitada a graduação de infrações conforme a **tabela 1** a seguir, e alcançar o total de 20 (vinte) pontos, cumulativamente.

Tabela 1

GRAU DA INFRAÇÃO	PONTOS DA INFRAÇÃO
1	2
2	3
3	4
4	5
5	8
6	10

14.6 – O comportamento inidôneo previsto no subitem 14.1.4, alínea b, estará





configurada quando a CONTRATADA executar atos tais como os descritos nos artigos 92, parágrafo único, 96 e 97, parágrafo único, da Lei n.º 8.666/1993.
14.7 – Pelo descumprimento das obrigações contratuais, a Administração aplicará multas conforme a graduação estabelecida nas tabelas seguintes:



MAIS CONQUISTAS PARA TODOS

Tabela 2

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
1	0,2% sobre o valor global do contrato
2	0,4% sobre o valor global do contrato
3	0,8% sobre o valor global do contrato
4	1,6% sobre o valor global do contrato
5	3,2% sobre o valor global do contrato
6	4,0% sobre o valor global do contrato

Tabela 3

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	INCIDÊNCIA
1	Executar serviço incompleto, paliativo, provisório como por caráter permanente, ou deixar de providenciar recomposição complementar.	2	Por ocorrência
2	Fornecer informação pérfida de serviço ou substituir material licitado por outro de qualidade inferior.	2	Por ocorrência
3	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratados.	6	Por dia e por tarefa designada
4	Utilizar as dependências da CONTRATANTE para fins diversos do objeto do contrato.	5	Por ocorrência
5	Recusar a execução de serviço determinado pela FISCALIZAÇÃO, sem motivo justificado.	5	Por ocorrência
6	Permitir situação que crie a possibilidade de causar ou que cause dano físico, lesão corporal ou consequências letais.	6	Por ocorrência
7	Retirar das dependências da Contratante quaisquer equipamentos ou materiais de consumo previstos em contrato, sem autorização prévia.	1	Por item e por ocorrência

PARA OS ITENS A SEGUIR, DEIXAR DE:

8	Manter a documentação de habilitação atualizada.	1	Por item e por ocorrência
9	Cumprir horário estabelecido pelo contrato ou determinado pela FISCALIZAÇÃO	1	Por ocorrência
10	Cumprir determinação da FISCALIZAÇÃO para controle de acesso de seus funcionários.	1	Por ocorrência
11	Cumprir determinação formal ou instrução complementar da FISCALIZAÇÃO	2	Por ocorrência
12	Cumprir quaisquer dos itens do contrato e seus anexos não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pela unidade fiscalizadora.	3	Por item e por ocorrência
13	Entregar a garantia contratual eventualmente exigida nos termos e prazos estipulados.	1	Por dia

14.8 – A sanção de multa poderá ser aplicada à CONTRATADA juntamente com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração e a de declaração de inidoneidade estabelecida no item 14.1 desta cláusula;

14.9 – As infrações serão consideradas reincidentes se, no prazo de 07 (sete) dias corridos a contar da aplicação da penalidade, a CONTRATADA cometer a mesma infração, cabendo a aplicação em dobro das multas correspondentes, sem prejuízo da rescisão contratual;

Depois -

MAIS CONQUISTAS PARA TODOS

14.10 – Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade - PAAP, devendo ser observado o disposto no Decreto Estadual nº 42.191/2015;

14.11 – A critério da autoridade competente, o valor da multa poderá ser descontado do pagamento a ser efetuado ao contratado, inclusive antes da execução da garantia contratual eventualmente exigida, quando esta não for prestada sob a forma de caução em dinheiro;

14.12 – Caso o valor a ser pago ao contratado seja insuficiente para satisfação da multa, a diferença será descontada da garantia contratual eventualmente exigida;

14.13 – Caso a faculdade prevista no item 14.11 não tenha sido exercida e verificada a insuficiência da garantia eventualmente exigida para satisfação integral da multa, o saldo remanescente será descontado de pagamentos devidos ao contratado;

14.14 – Após esgotados os meios de execução direta da sanção de multa indicados nos itens 14.12 e 14.13 acima, o contratado será notificado para recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

14.15 – Decorrido o prazo previsto no item 14.14, o contratante encaminhará a multa para cobrança judicial;

14.16 – Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

14.17 – A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.

15. FISCALIZAÇÃO

15.1 – Ficará responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual da Secretaria Municipal de Saúde-SSO.

15.2 – Compete ao fiscal do contrato:

15.2.1 – Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

15.2.2 – Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da contratante quanto da contratada.

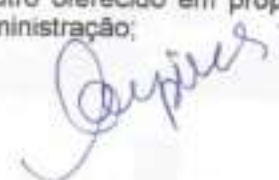
15.2.3 – Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada (art. 68 da Lei nº 8.666/93) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

15.2.4 – Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

15.2.5 – Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.

15.2.6 – Comunicar à Administração a necessidade de alterações do quantitativo do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

15.2.7 – Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;



- 15.2.8 – Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;
- 15.2.9 – Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada;
- 15.3 – Cabe ao Gestor do Contrato;
- 15.3.1 – Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;
- 15.3.2 – Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;
- 15.3.3 – Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;
- 15.3.4 – Emitir avaliação da qualidade do serviço;
- 15.3.5 – Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;
- 15.3.6 – Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;
- 15.3.7 – Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;
- 15.3.8 – Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela contratada, mediante a observância das exigências contratuais e legais;
- 15.3.9 – Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- 15.3.10 – Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais;
- 15.3.11 – Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;
- 15.3.12 – Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;
- 15.3.13 – Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.

16. PROPOSTAS

- 16.1 – Poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste termo de referência.
- 16.2 – A proponente **deverá** apresentar proposta de preços e demais documentos, digitalizados, para o e-mail: ga.sso@olinda.pe.gov.br.
- 16.3 – O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante a prévia avaliação, conforme orienta o Inciso X, do Art. 24 da lei 8666/93.

17. NÃO PODERAM PARTICIPAR:

- 17.1 – Pessoas físicas ou jurídicas suspensas de participar de licitação e impedida de contratar com o Estado de Pernambuco, durante o prazo da sanção aplicada;
- 17.2 – Pessoas físicas ou jurídicas declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação;
- 17.3 – Sociedade estrangeira não autorizada a funcionar no País;



MAIS CONQUISTAS PARA TODOS

17.4 – Quaisquer interessadas enquadradas nas vedações previstas no art. 9º da Lei nº 8.666/93;

17.5 – Entende-se por "participação indireta" a que alude o art. 9º da Lei nº 8.666/93 a participação no certame de empresa em que uma das pessoas listadas no mencionado dispositivo legal figure como sócia, pouco importando o seu conhecimento técnico acerca do objeto da licitação ou mesmo a atuação no processo licitatório.

17.6. As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

- I. Dados do participante: nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;
- II. Endereço do imóvel;
- III. Valor do aluguel pretendido;
- IV. Valor do condomínio, se houver;
- V. Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel;
- VI. Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;
- VII. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto;
- VIII. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato.

17.7 – A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

17.8 – Serão consideradas válidas as propostas que cumprirem as exigências e os critérios objetivos contidos no item 16;

17.9 – A proposta de menor valor, entre as consideradas válidas, será encaminhada à Secretaria Municipal de Saúde, para análise e aprovação, quanto ao atendimento do imóvel às condições de localização e instalação, descritas no Termo de Referência.

17.10 – Após aprovação da SDS, a Secretaria de Administração procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo ao final Laudo de Avaliação do imóvel, atestando o valor de mercado;

17.11 – Após a conclusão do Laudo de Avaliação, e atendidas todas as exigências da Portaria SAD nº 17.12, de 4 de maio de 2016, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 – Após o recebimento da documentação, será necessária a apresentação dos mesmos na via original, por qualquer processo de cópia autenticada por Cartório de Notas ou cópia acompanhada do original para autenticação pela comissão, ou publicação em órgão da imprensa oficial;

18.2 – Os casos omissos neste Instrumento serão resolvidos nos termos da Legislação pertinente;






MAIS CONQUISTAS PARA TODOS

18.3 – O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

Olinda, 01 de Abril de 2021.

APROVO O PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA

Bruna Lins Pires
Coordenação de Saúde Mental
DPS/MS


Bruna Lins Pires
Coordenação de Saúde Mental

TERMO DE RATIFICAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2021 - FMS-CPL- I

DISPENSA DE LOCAÇÃO Nº 010/2021

Ratifico o processo de Dispensa para a locação de imóvel localizado na Rua Luiz de Carvalho, 287 – Bairro Novo no Município de Olinda/PE, destinado à **INSTALAÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA MASCULINA V**, por um período de 12 (doze) meses, visando atender as necessidades Coordenação de Saúde Mental, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Olinda/PE, com valor mensal de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, perfazendo um total de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, por procedimento de Dispensa de Licitação, com fulcro no **art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93**.

Olinda, 15 de abril 2021.

Luciana Lopes de Mello do Rêgo Barros
Secretária de Saúde de Olinda

LUCIANA LOPES DE MELLO DO RÊGO BARROS
Secretária de Saúde de Olinda

ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE OLINDA



SECRETARIA DE SAÚDE
TERMO DE RATIFICAÇÃO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2021 -
FMS-CPL-1 DISPENSA DE LOCAÇÃO NO 010/2021

Ratifico o processo de Dispensa para a locação de imóvel localizado na Rua Luiz de Carvalho, 287 - Bairro Novo no Município de Olinda/PE, destinado à **INSTALAÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA MASCULINA V**, por um período de 12 (doze) meses, visando atender as necessidades Coordenação de Saúde Mental, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Olinda/PE, com valor mensal de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, perfazendo um total de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, por procedimento de Dispensa de Licitação, com fulcro no **art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93**.

Olinda, 15 de abril 2021.

LUCIANA LOPES DE MELLO DO RÉGO BARROS
Secretária de Saúde de Olinda

Publicado por:
Pedro Moraes
Código Identificador: B3793225

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 22/04/2021. Edição 2818
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>

ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE OLINDA

SECRETARIA DE SAÚDE
ERRATA DE PUBLICAÇÃOAssessoria Jurídica - SGO
104

A Secretária Municipal de Saúde de Olinda, no uso de suas atribuições, **RESOLVE, RETIFICAR**, a publicação veiculadas no Diário Oficial do Estado de Pernambuco do dia 08/04/2021, edição 2809 nos seguintes termos:

ONDE SE LÊ: DISPENSA EMERGENCIAL

TERMO DE RATIFICAÇÃO - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2021 - FMS-CPL- I - DISPENSA EMERGENCIAL NQ 010/2021 - Ratifico o processo de Dispensa para a locação de imóvel localizado na Rua Luiz de Carvalho, 287 - Bairro Novo no Município de Olinda/PE, destinado à **INSTALAÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA MASCULINA V**, por um período de 12 (doze) meses, visando atender as necessidades Coordenação de Saúde Mental, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Olinda/PE, com valor mensal de **RS 2.000,00 (dois mil reais)**, perfazendo um total de **RS 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, por procedimento de Dispensa de Licitação, com fulcro no **art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93**, Olinda, 07 de abril 2021. - **LUCIANA LOPES DE MELLO DO RÊGO BARROS** - Secretária de Saúde de Olinda

LEIA-SE: DISPENSA DE LOCAÇÃO

TERMO DE RATIFICAÇÃO - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2021 - FMS-CPL- I - DISPENSA DE LOCAÇÃO NQ 010/2021 - Ratifico o processo de Dispensa para a locação de imóvel localizado na Rua Luiz de Carvalho, 287 - Bairro Novo no Município de Olinda/PE, destinado à **INSTALAÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA MASCULINA V**, por um período de 12 (doze) meses, visando atender as necessidades Coordenação de Saúde Mental, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Olinda/PE, com valor mensal de **RS 2.000,00 (dois mil reais)**, perfazendo um total de **RS 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, por procedimento de Dispensa de Licitação, com fulcro no **art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93**.

Olinda, 15 de abril 2021.

LUCIANA LOPES DE MELLO DO RÊGO BARROS

Secretária de Saúde de Olinda

Publicado por:

Pedro Morais

Código Identificador: B748D5E2

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 22/04/2021. Edição 2818

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<http://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>

PARECER

Assessoria Jurídica

Nº 057/2021

REF.: CI Nº 035/2021 – COORDENAÇÃO DE SAÚDE MENTAL

I – RELATÓRIO

Solicita-se pronunciamento desta Assessoria Jurídica acerca da contratação direta da Srª Lillian de Alencar Lopes e seu esposo o Sr. Antonio Emery Lopes, inscritos no CPFMF, respectivamente, sob os números 013.236.514-62 e 000.466.634-87, objetivando a locação de um imóvel de sua propriedade, com dispensa de licitação, em virtude da necessidade de instalação de 01 (uma) Residência Terapêutica Masculina V, localizado na Rua Luiz de Carvalho, nº 287, Bairro Novo, Olinda – PE, considerando-se o Laudo de Avaliação nº 013/2021, elaborado pela Secretaria da Fazenda e da Administração.

A solicitação fora efetuada através do Comunicado Interno nº 035/2021, da lavra da Coordenadora de Saúde Mental, Drª Bruna Lins Pires, e do respectivo Termo de Referência anexo, que informa que o imóvel é imprescindível para a continuidade do processo de desinstitucionalização de pacientes crônicos internados na Comunidade Terapêutica de Olinda – CTO.

De acordo com a Requerente, o imóvel escolhido atende todas as necessidades que os moradores precisam dentro de um lar, uma vez que é totalmente plana, com quartos e demais cômodos acessíveis, possui área de convivência ampla e fica em um bairro próximo aos serviços de saúde mental da Secretaria de Saúde de Olinda.

É o breve relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

É regra geral no ordenamento jurídico brasileiro que a Administração Pública deve licitar a contratação de obras e serviços de que necessita para a consecução de suas finalidades. Preceito que advém da nossa Carta Magna, que em seu art. 37, inciso XXI, assim dispõe:

Art. 37 (...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante



processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

A Lei Federal nº 8.666/93, que rege os contratos e as licitações da Administração Pública, estabelece, em seu artigo 2º, que:

Art. 2º. As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se contrato todo e qualquer ajuste entre Órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo de vontades para a formação de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada.

Explicita, ainda, em seu artigo 3º, *caput*, que:

Art. 3º. A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhe são correlatos.

Assim, tanto para a aquisição de bens quanto para a prestação de serviços, é exigida da Administração Pública a observância da regra da obrigatoriedade das licitações como pressuposto dos contratos, objetivando a garantia do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Entretanto, a regra da compulsoriedade das licitações não é absoluta. O Estatuto das Licitações, em alguns casos, dá ao administrador a faculdade de se licitar ou não. Prevê, ainda, casos em que o próprio legislador dispensa ou reconhece a inexistência daquelas. Essas situações, todas em caráter excepcional, estão previstas nos artigos 17, 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, e deverão observar, obrigatoriamente, o disposto no art. 26, que diz, textualmente, que:





Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;
- II - razão da escolha do fornecedor ou executante;
- III - justificativa do preço.
- IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (NR)(Inciso acrescentado conforme determinado na Lei nº 9.648, de 27.5.1998, DOU 28.5.1998).

No caso em exame, interessa principalmente os casos de dispensa de licitação previstos no artigo 24 da Lei de Licitações, mais precisamente em seu inciso X, que passamos a analisar:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

O ilustre jurista Marçal Justen Filho, em seu livro "Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos", 13ª edição, Editora Dialética, ensina que:

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As Características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.

Prosegue Marçal Justen Filho, em sua obra já citada, lecionando que a contratação depende de três requisitos, *in verbis*:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

No mesmo sentido manifesta-se Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em seu livro "Contratação Direta sem Licitação", 5ª edição, Editora Brasília Jurídica, que elenca como requisitos para a dispensa de licitação, na hipótese em comento: necessidade de instalação e localização condicionando a escolha, atendimento das finalidades precípua da Administração, avaliação prévia e compatibilidade de preços.

Em seu expediente, a Coordenadora de Saúde Mental justifica a necessidade de locação do imóvel para funcionamento da Residência Terapêutica Masculina V, desta forma, atendendo aos dois primeiros requisitos estabelecidos no inciso X do art. 24.

O Laudo de Avaliação nº 013/2021, produzido pela Secretaria da Fazenda e da Administração, datado de 17/03/2021, concluiu que o valor do imóvel importa em R\$ 228.163,74, e o valor do aluguel será em torno de 1% para fins comerciais e entre 0,4 e 0,6% para fins não lucrativos.

Nos autos do presente Processo Licitatório consta ainda documentação referente à titularidade e à regularidade do imóvel.

Portanto, consideramos estarem atendidos os requisitos que permitem a locação do imóvel com dispensa de licitação.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, analisados os preceitos legais pertinentes à matéria, damos solução à indagação posta na consulta para afirmar a correção, na hipótese da contratação de que se cogita, da dispensa de licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93, e suas alterações.

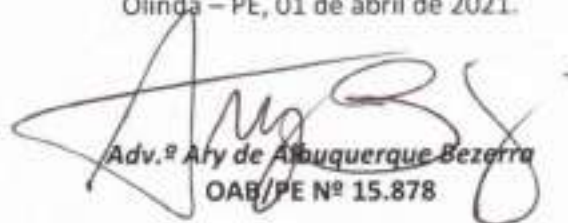
Vale ressaltar, enfim, que por imposição do art. 26, *caput*, da Lei Federal nº 8.666/93, esta dispensa de licitação deverá ser comunicada à Secretária de Saúde no prazo de 03 (três) dias, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

É o Parecer, S.M.J.



(Continuação do Parecer nº 057/2021).

Olinda – PE, 01 de abril de 2021.



Adv.º Ary de Albuquerque Bezerra
OAB/PE Nº 15.878

