



Termo de Referência 03/2024

1. UNIDADE REQUISITANTE / RESPONSÁVEL:

1.1. ÓRGÃO:

Secretaria Municipal de Saúde – SMSA

1.2. UNIDADE DEMANDANTE:

Diretoria de Logística SMSA

1.3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Leonardo Vilete Matos (BM. 116.786-1)

2. MODALIDADE:

Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21.

3. OBJETO:

Contrato de locação do imóvel de uso não residencial, do tipo prédio comercial situado Rua Santa Cruz, 137, Alto Barroca, em Belo Horizonte MG, com área total locada com aproximadamente 1.400 metros quadrados, distribuídos em 3 andares, elevador, 45 salas, 6 copas, 1 cozinha e 27 banheiros no total, Lote vago para estacionamento e recepção, ao lado do prédio comercial descrito acima, com aproximadamente 300 metros quadrados, para funcionamento da Unidade de Pronto Atendimento Oeste UPA-Oeste.

4. JUSTIFICATIVA:

A UPA Oeste está localizada na Avenida. Barão Homem de Melo, 1710 — Jardim América, sendo uma unidade habilitada pelo Ministério da Saúde, classificada como porte III.

A partir de agosto/setembro 2024, está previsto o início da reforma da UPA Oeste, com previsão de conclusão em 18 meses. Apesar da reforma propiciar ampliação do espaço e proporcionar mais conforto para os usuários e profissionais, a obra ocorrerá em toda a unidade conforme apresentado em projeto, evidenciando a necessidade de um espaço temporário que garanta a oferta dos serviços que hoje são prestados pela UPA Oeste.

Considerando que a unidade realiza atendimento nas especialidades de Clínica Médica, Pediatria, Ortopedia e Cirurgia, com equipe médica e de enfermagem adequada ao serviço. Há também equipe multidisciplinar composta por serviço social, equipe multidisciplinar de atendimento domiciliar (EMAD),



bioquímicos, farmacêutico, radiologia, higienização, portaria, e equipe administrativa. Quanto aos serviços de apoio diagnóstico estão disponíveis o laboratório de análises clínicas, serviço de radiologia e exame de eletrocardiograma.

Considerando que no ano de 2023, a unidade realizou cerca de 90.142 atendimentos, e em 2024, de janeiro a junho, já atendeu aproximadamente 54.168 usuários, evidencia-se a necessidade de manter uma estrutura temporária para comportar os espaços hoje disponíveis na unidade, com o objetivo de manter a qualidade assistencial e garantir acesso aos usuários.

Avaliando o cenário, e necessidade de transferência provisória da unidade, recomendamos a locação de um ambiente para esta transição momentânea. Sugerimos a avaliação do imóvel disponível na Rua Santa Cruz, 137 — Alto Barroca — 30431-045 Belo Horizonte.

Tal imóvel possui espaço que comporta os ambientes atuais da UPA Oeste, mantendo assim a capacidade de atendimento, o número de leitos disponíveis, qualidade assistencial e conforto aos pacientes e servidores.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O Contrato terá vigência de vinte e quatro meses, contada a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, desde que satisfeitas as exigências legais, nos termos da Lei nº 8.245/91.

6. VALOR ESTIMADO:

O Contrato terá valor de R\$20,58 (vinte reais e cinquenta e oito centavos) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e o valor anual de R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil).

7. ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL:

- 7.1. O valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IPCA.
- 7.2. O reajuste será aplicado no valor por m² e no valor da vaga de garagem, se for o caso, respeitando o limite de duas casas decimais.

8. DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:

As despesas decorrentes da execução do presente Contrato serão acobertadas pelas seguintes dotações orçamentárias:

2302.3401.10.302.114.2936.0002.339039.15.1500000

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

- 9.1. Gestor do contrato: Regina da Cunha Rocha BM: 41.708-8, Diretora Regional de Saúde Oeste, lotada na Diretoria Regional de Saúde Oeste.
- 9.2. Fiscal do contrato: Kelley Ferreira Amaral Lara BM: 102.460-2, Gerente Adjunta da Diretoria Regional de Saúde Oeste, lotada na Diretoria Regional de Saúde Oeste.

10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

10.1. DO LOCADOR:

- 10.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 10.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 10.1.3. Fornecer ao LOCATÁRIO o recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.1.4. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se houver;
- 10.1.5. Contratar seguro contra incêndio do imóvel, que cobrirá seu valor venal em caso de sinistro durante toda a vigência do contrato, e terá como favorecido ou beneficiário o LOCADOR, salvo nos casos em que o imóvel esteja segurado pelo condomínio;
- 10.1.6. Comprovar perante ao LOCATÁRIO, a contratação do seguro;
- 10.1.7. Pagar despesas extraordinárias de condomínio. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros e de manutenção do edifício, como constituição de fundo de reserva ou despesas que resultem em melhoria e/ou valorização do imóvel;
- 10.1.8. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 10.1.9. Reparar problemas estruturais de qualquer natureza;
- 10.1.10. Se responsabilizar por possíveis débitos anteriores a locação diante das prestadoras de serviços básicos de energia e água e esgoto de forma que não traga prejuízos ao locatário;



- 10.1.11. Nomear um representante que possa ser acionando pelo locatário sempre que se fizer necessário.

10.2. DO LOCATÁRIO:

- 10.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado;
- 10.2.2. Arcar com os impostos prediais e territoriais, e todas as demais taxas que vierem a incidir sobre o imóvel, a partir da data de entrega do imóvel, devendo o mesmo efetuar a entrega dos comprovantes ao LOCADOR quando solicitado;
- 10.2.3. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega e posteriormente, quando da devolução das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 10.2.5. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade,
- 10.2.6. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos;
- 10.2.7. Não promover alterações físicas e/ou estruturais internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 10.2.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91;
- 10.2.9. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso;
- 10.2.10. Conservar e zelar pelo imóvel locado, atuando no sentido de mantê-lo no estado em que se encontra, com suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento.

11. DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias feitas no imóvel, devidamente autorizadas pelo LOCADOR, se incorporarão integralmente a esse, sem qualquer direito de restituição ou indenização, ressalvando-se os materiais que vierem a ser adaptados para o funcionamento dos órgãos, tais como: divisórias, lâmpadas, cortinas, e outros considerados acessórios que possam ser removidos.

12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 12.1. O aluguel terá vencimento no dia 30 (trinta) de cada mês, com prazo de pagamento até o 10º dia útil do mês subsequente, e será efetuado por meio de documento próprio fornecido pela LOCADORA, no qual deverá constar o local para pagamento, ficando esta obrigada a dar plena e fiel quitação.
- 12.2. A prova do pagamento dos aluguéis e encargos far-se-á sempre pelos respectivos recibos, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores.



13. DA RESCISÃO:

- 13.1. Constituem motivos para rescisão do Contrato:
 - 13.1.1. o não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais;
 - 13.1.2. razões de interesse público, devidamente justificadas, por ato unilateral do LOCATÁRIO, sem indenização à LOCADORA, devendo esta ser notificada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
 - 13.1.3. ocorrência de caso fortuito ou força maior.
- 13.2. O presente Contrato poderá ser rescindido amigavelmente, nos termos do inciso I do artigo 9º da Lei n.º 8.245/91, com o estabelecimento, se caso for, da competente indenização em favor do LOCADOR.

14. DOS ANEXOS

Além do presente Termo de Referência, do laudo de vistoria e da proposta do LOCADOR são anexos ao presente instrumento e dele fazem parte integrante, independente da sua transcrição, os documentos contidos no processo administrativo de N.º 01-009.425/24-05, e em caso de divergência interpretativa entre estes e o presente Contrato, prevalecerão as disposições deste instrumento.

15. DA ENTREGA DO IMÓVEL

A locação somente se considerará encerrada após a LOCADORA ter vistoriado o imóvel e verificado o exato cumprimento, pelo LOCATÁRIO, das obrigações relativas à conservação do imóvel. A realização de reparos, quando necessária, poderá ser transferida ao LOCADOR mediante negociação, que deverá considerar além dos custos das adequações, as despesas de locação e condomínio durante o período em que o imóvel estiver sendo reparado.

Belo Horizonte, 14 de agosto de 2024.



Leonardo Vilete Matos – BM 116.786.1

Gerente de Contratação de Serviços Gerais e Engenharia
GCOSE-SA/DLOS-SA/SMSA

Ricardo Lopes Martins

Diretor de Logística e Suprimentos
DLOS-SA/ SMSA