



ESTADO DE RORAIMA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente instrumento a Locação de imóvel para fins de implantação da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Art. 24, X, e Art. 26, parágrafo único, II da Lei nº 8.666/93.

3. JUSTIFICATIVA

3.1 Considerando a necessidade de locação de imóvel comercial para implantação de todos os departamentos e sistemas da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento;

3.2 Considerando, que o Município de Uiramutã, carecendo há vários anos de imóveis residenciais e comerciais para locação, não possui opção de escolha, pois não existem imóveis para serem locados, que atendam às necessidades para instalação dos serviços;

3.3 Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a Secretaria acima descrita;

3.4 Considerando que o preço proposto pelo proprietário está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;

3.5 Considerando que a escolha recai sobre o imóvel localizado Rua Vitor Mota, No 93, Bairro Centro, de propriedade da Sra. Luzenir Feitosa Félix de Souza

3.6 Desse modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando todos os casos exaustivamente previstos no art. 24 e incisos da Lei nº 8.666/93. A dispensa de licitação deriva da vontade legislativa, não cabendo ao administrador ampliar o rol de situações legais previstas no mencionado dispositivo. Ensina o Professor Jorge Ulisses Jacoby, na monografia "Contratação Direta Sem Licitação (5 ed., Brasília Jurídica, 2004, p. 2891, o seguinte

"Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal preenchendo todos os requisitos Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando as hipóteses de licitação dispensável previstas expressamente na lei. numerus clausas, no jargão jurídico querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comporta dispensa de licitação" (grifou-se)

Dispõe o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 que configura hipótese de dispensa de licitação a locação de imóvel para atendimento das necessidades precípua da Administração. Senão vejamos:

"Art. 24 E dispensável a licitação: (...) X para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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"

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional

Pois bem. Extraí-se do art. 24. X. da Lei nº 8.666/93 as seguintes requisitos que possibilitariam a contratação direta por dispensa de licitação: a) necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades administrativas; c) compatibilidade do preço do aluguel com os parâmetros do mercado

Com efeito a dispensa com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, em verdade, configura hipótese de inexigibilidade pela ausência de competitividade, pois somente aquele determinado imóvel será capaz de atender ao interesse da Administração.

Nesse sentido, vale citar a lição de Joel de Menezes Niebuhr

EMERGO



ESTADO DE RORAIMA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ

"Em síntese; reputa-se incho X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois - como exprime o próprio texto legal as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa." (grifou-se)

Na mesma linha, confira-se excerto da obra de Marçal Justen Filho:

"Atente-se para trecho consignado na seguinte decisão do TCU (Acórdão nº 1.512/2004-Plenário) "a afronta a norma se deu (...) porque os gestores não foram capazes de comprovar que o imóvel selecionado detinha características excepcionais de instalação e localização que fossem condicionantes para sua escolha. Com efeito, para que os requisitos estabelecidos pelo referido dispositivo legal sejam satisfeitos, não basta apenas que se identifique um imóvel que atenda às necessidades da Administração, mas que se encontre aquele que satisfaça com tamanha adequação, que justifique a não realização da licitação. Em outras palavras, a ausência de licitação deriva da impossibilidade de interesse público ser satisfeita através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características de seus com localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha." (grifou-se)

"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

Portanto, conforme acima demonstrado, a locação de imóvel pela Administração fundada no art. 24, X, e art. 26, parágrafo único, II da Lei nº 8.666/93 está comprovado que o imóvel escolhido é o único a satisfazer as necessidades de instalação e localização da Administração, em determinada localidade, em razão da ausência de outro imóvel similar e disponível, conforme se verifica no parecer técnico anexo a este Termo de Referência.

#### 4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

4.1 As especificações técnicas do objeto são as descritas no Anexo I deste termo de referência. 4.2 Prazo de locação: 12 (doze) meses.

4.3 Endereço do imóvel: Rua Vitor Mota, Nº 93, Bairro Centro, CEP 69.358-000 Uiramutã-RR.

#### 5. DO PRAZO DE PAGAMENTO

5.1 A CONTRATANTE efetuará o pagamento mediante ordem bancária a CONTRATADA, o qual ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao fornecimento, protocolo da Nota Fiscal e/ou Fatura devidamente atestada junto à CONTRATANTE

5.2 Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência.

5.3 Caso haja aplicação de multa, o valor será descontado de qualquer fatura ou crédito existente na Prefeitura Municipal de Uiramutã em favor da CONTRATADA. Caso o mesmo seja superior ao crédito eventualmente existente, a diferença será cobrada Administrativamente ou judicialmente, se necessário.

#### 6. DA FISCALIZAÇÃO

6.1 Durante o período de vigência do contrato, a execução será acompanhada e fiscalizada pela Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento, na condição de representante da CONTRATANTE, permitida a sua substituição no interesse da Administração, que deverá anotar todas as ocorrências, determinando o que for necessário para regularizar as falhas observadas, submetendo o Gestor de Contrato.

6.2 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato deverão ser solicitadas ao Gestor do Contrato, em tempo hábil, para a adoção das medidas cabíveis.

EM BRANCO





ESTADO DE RORAIMA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ

7-DAS OBRIGAÇÕES

7.1 A CONTRATADA obriga-se a:

a) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o presente contrato, sem prévia e expressa anuência da CONTRATANTE

b) Efetuar a execução dos serviços de acordo com as especificações e demais condições estipuladas neste Termo

7.2 A CONTRATANTE obriga-se a:

a) Exercer, por intermédio de servidor designado na forma do art. 67 da Lei 8.666/93, o acompanhamento e a fiscalização do contrato;

b) Efetuar o pagamento à CONTRATADA, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas neste projeto;

c) Zelar para que durante a vigência do contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada

d) Expedir por escrito e devidamente protocolares as determinações e comunicações dirigidas a contratada

8. DA VIGENCIA

8.1 - O prazo de vigência deste contrato será de 12 (doze) meses, contar a partir da data de sua assinatura.

8.2 - O serviço será prestado de forma imediata após o recebimento pela contratada, de uma via da nota de empenho.

9. VALOR DA LOCAÇÃO

O valor mensal para esta locação de RS 5.074,58 (cinco mil e setenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos para a locação anual

10. DOTACAO ORÇAMENTARIA

a) Programa de Trabalho: 10.122.4000.2030.000

b) Elemento de Despesa: 3390.36.00

c) Fonte de Recursos: FUS-Secretaria Municipal de Saúde

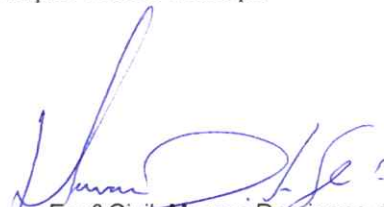
11. DISPOSICÕES FINAIS

11.10 contrato a ser firmado poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei 8.666/93, desde que haja interesse da Administração, com a apresentação das devidas justificativas

11.2 Os casos omissos serão decididos pelo Prefeito Municipal

Uiramutã/RR, 01 de junho de 2023

Elaborado por:

  
Engº Civil. Marcos Domingos da Silva  
CREA-RR nº 0905404068  
Portaria nº230, 01/07/2021

De Acordo:

  
Secretário Municipal de Saúde e Saneamento  
Prefeitura de Uiramutã



EM LANCOS



ESTADO DE RORAIMA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ

PARECER TÉCNICO

O presente parecer visa instruir a Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento para a instalação física em prédio comercial localizado na Rua Vitor Mota, N.93, Centro, Uiramutã-RR CEP 69.358-000.

DA VISTORIA PREDIAL

O prédio comercial localizado na Rua Vitor Mota, N.93, Centro, Uiramutã-RR CEP 69.358-000 é de propriedade da Senhora Luzenir Feitosa Félix de Souza conforme documentação apresentada. O prédio tem 220m<sup>2</sup> de área no piso térreo e 24,54m<sup>2</sup> de área no mezanino totalizando 244,54m<sup>2</sup>.

O prédio apresenta grande salão com piso cimentado liso em bom estado de conservação, 01 sala com porta metálica toda revestida em cerâmica, 02 lavabos e uma recepção. É construída em alvenaria rebocada com aplicação de pintura acrílica em bom estado. Instalação elétrica e instalações hidrossanitárias em perfeito estado e em conformidade com a norma técnica. Cobertura e estrutura de apoio são metálicas e apresenta estanqueidade.

As esquadrias da fachada principal são portas metálicas de enrolar e as janelas são metálicas sem vidro. O teto do prédio possui de forro de PVC tipo lambri.

DO PREÇO

Conforme proposta de preço da locação, o valor de R\$ 5.074,58 (cinco mil e setenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos) está adequado e não se mostra abusivo tendo em vista não haver outro ponto comercial no Município para atender as necessidades da Secretaria e nem há um banco de preços-local, Em regra o valor por metro quadrado é R\$ 20,75(vinte reais e setenta e cinco centavos).

Para tanto será necessário a execução de forro em lâminas PVC e repassar esse custo ao locador uma vez que este item será fixado no prédio e não deverá ser retirado em razão das suas medidas e amarrações. Segue anexo planilha orçamentária com o custo SINAPI.

DA CONCLUSÃO

O prédio está apto para receber as instalações da Secretaria e comportará satisfatoriamente os setores de vigilância em saúde, recursos humanos, sistemas de faturamento e-SUS, depósito de material de expediente e limpeza, central de assistência farmacêutica, monitoramento de processos, gabinete e recepção. Sendo necessário somente a instalação de forro em laminas PVC para a adequação da climatização, implantação de sistema de combate a incêndio e pânico (extintores, sinalização e iluminação de emergência, implantação de divisórias tipo divilux e instalação de tomadas elétricas para as estações de trabalho e das centras de ar condicionado.

Uiramutã/RR, 01 de junho de 2023

Elaborado por:

Engº Civil. Marcos Domingos da Silva  
CREA-RR nº 0905404068

Portaria nº230, 01/07/2021, D.O.M.dos Estados de RR, nº1425, 02/07/2021

EM BRANCO





ESTADO DE RORAIMA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 - FACHADA FRONTAL



FOTO 02 - FACHADA LATERAL




FOTO 03 - INTERIOR DO IMÓVEL



FOTO 02 - INTERIOR DO IMÓVEL

Uiramutã/RR, 01 de junho de 2023

  
Engº Civil. Marcos Domingos da Silva  
CREA-RR nº 0905404068

Portaria nº230, 01/07/2021, D.O.M.dos Estados de RR, nº1425, 02/07/2021





ESTADO DE RORAIMA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ

LOCAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO A SEDE DA PREFEITURA



Uiramutã/RR, 01 de junho de 2023

Engº Civil. Marcos Domingos da Silva  
CREA-RR nº 0905404068  
Portaria nº230, 01/07/2021

EM BRANCO



ESTADO DE RORAIMA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE E SANEAMENTO



DESPACHO

Atendendo ao disposto sobre procedimentos licitatórios, definido pelo art. 14, da Constituição Federal e regulamentado nacionalmente pela Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, informamos a Vossa senhoria a existência de crédito orçamentário para Locação de imóvel para instalação da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento.

Os recursos para essa contratação estão segurados na Classificação

Orçamentária:

Exercício: 2023

Unidade Orçamentária: **Secretaria Municipal de Saúde**

Programa de Trabalho: **10.122.4000-2030.0000**

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00

Tipo de Empenho: Global

Fonte de Recursos: Fus

Uiramutã/RR, 02 de junho de 2023.

**LUCAS ÂNGELO PEREIRA**  
Secretário Municipal de Saúde  
Portaria Nº 169/2023



EM BRANCO