

TERMO DE REFERÊNCIA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

1 OBJETO:

1.1 Locação de imóvel não residencial, localizado na Região de Santos, destinado à instalação de um ambulatório médico e farmácias de distribuição de medicamentos. O espaço deverá atender às necessidades de atendimento à saúde da população, proporcionando um ambiente adequado e seguro para pacientes e profissionais, oferecendo serviços médicos acessíveis e de qualidade. Para garantir o sucesso dessa empreitada, é fundamental que o imóvel escolhido atenda a critérios específicos de localização, estrutura e segurança, proporcionando um ambiente acolhedor e funcional pela Fundação do ABC.

2 JUSTIFICATIVA

2.1 A Presente locação tem por objetivo um imóvel apropriado essencial para garantir a qualidade do atendimento e a acessibilidade aos serviços de saúde, promovendo a prevenção e tratamento de doenças. Além disso, um ambulatório bem estruturado pode contribuir para a redução da sobrecarga em hospitais e unidades de emergência, permitindo um atendimento mais eficiente e humanizado. A escolha de um espaço apropriado não apenas facilita a realização de consultas e procedimentos médicos, mas também proporciona um ambiente seguro e acolhedor, essencial para o bem-estar dos pacientes e a eficácia do trabalho dos profissionais de saúde

3 ESCOPO DO SERVIÇO

3.1 A entrega do imóvel deverá ser realizadas após a assinatura, em plenas condições de utilização, mediante assinatura de termo de entrega das chaves;

3.2 O imóvel deve estar apto a atender os seguintes quesitos mínimos:

- 3.2.1 Área mínima construída de 4.500m²;
- 3.2.2 Sistema de refrigeração instalado em todos os cômodos, oferecendo 100% de climatização;
- 3.2.3 Localização em área de fácil acesso com variedade de linhas de transporte público e visibilidade;
- 3.2.4 Estrutura adequada para atendimento médico, com ventilação e iluminação natural;
- 3.2.5 Acessibilidade para pessoas com deficiência, de um modo geral;
- 3.2.6 Conformidade com as normas de segurança e saúde vigentes;
- 3.2.7 Possibilidade de adaptação para as necessidades do ambulatório.

3.3 Área planejada para funcionamento do ambulatório:

- 3.3.1. Acessibilidade para pessoas com deficiência de um modo geral;
- 3.3.2. 20 consultórios médicos, sendo dois deles com banheiro;
- 3.3.3. 10 salas para exames gráficos e de imagem, sendo duas delas com banheiro e duas baritadas (RX e Densitometria);
- 3.3.4. Sala de espera principal com metragem adequada para conter 200 cadeiras e 10 estações de atendimento;
- 3.3.5. 01 sala de curativo;
- 3.3.6. 13 salas administrativas;
- 3.3.7. Diretoria (03 salas + a recepção);
- 3.3.8. Laboratório de acordo com as exigências do órgão fiscalizador;
- 3.3.9. Centro Cirúrgico completo com duas salas operatórias e uma sala de recuperação pós-anestésica de acordo com as exigências do órgão fiscalizador (RDC 50 e 307);

- 3.3.10. 03 salas de pequena cirurgia com toda refrigeração;
 - 3.3.11. Expurgo para o Centro Cirúrgico;
 - 3.3.12. 02 salas de repouso, contendo 10 leitos em cada uma delas;
 - 3.3.13. Rouparia;
 - 3.3.14. Sala de espera para o Centro Cirúrgico com metragem adequada para conter 50 cadeiras e um posto de atendimento;
 - 3.3.15. Depósito de materiais de limpeza (DML);
 - 3.3.16. Central de Material Estéril (CME);
 - 3.3.17. Conforto para os funcionários;
 - 3.3.18. Auditório com a metragem adequada para conter 20 cadeiras;
 - 3.3.19. Brinquedoteca;
 - 3.3.20. Banheiros feminino, masculino e Pessoa com deficiência (PCD) nas recepções, conforto para colaboradores e próximo as salas administrativas;
 - 3.3.21. Abrigo de resíduos;
 - 3.3.22. Gerador;
 - 3.3.23. Sala para armazenamento da Rede de Gazes;
 - 3.3.24. Refeitório com metragem adequada para conter 30 cadeiras;
 - 3.3.25. Vestiário masculino e feminino próximo ao conforto para os funcionários;
 - 3.3.26. Estacionamento (mínimo 5 vagas).
- 3.4. Área planejada para funcionamento da Farmácia 01:
- 3.4.1. Farmácia Satélite, próxima ao Centro Cirúrgico – 5X5 M²;
 - 3.4.2. Sala de fracionamento - 3X3 M²;
 - 3.4.3. Estoque - 25X20 M²;
 - 3.4.4. 02 salas administrativas.
- 3.5. Área planejada para funcionamento da Farmácia 02:
- 3.5.1. Sala para Câmara Fria - 8X8 M²
 - 3.5.2. Estoque - 70X30 M²
 - 3.5.3. 01 sala de malote com metragem adequada para conter 20 estações de trabalho;
 - 3.5.4. Posto de dispensação - 8X5 M²
 - 3.5.5. Sala de espera com metragem adequada para conter 150 cadeiras e 22 estações de atendimento (triagem + dispensação);
 - 3.5.6. 04 salas administrativas;
 - 3.5.7. Banheiro masculino, feminino e PCD.
- 3.6. Área planejada para funcionamento da Farmácia 03:
- 3.6.1. Sala de espera com metragem adequada para conter 10 cadeiras e 2 estações de atendimento;
 - 3.6.2. Estoque - 30X30 M²
 - 3.6.3. 02 salas administrativas;
 - 3.6.4. Banheiro masculino, feminino e PCD.
- 3.7. No momento da entrega, será realizado Laudo de Vistoria que constará relatório fotográfico, apontando a situação que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes LOCATÁRIOS;
- 3.8. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizados pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permite 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;

3.9. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis para o regular desenvolvimento de suas atividades;

3.10. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

4. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADOR

São obrigações da LOCADOR:

4.3. Entregar o imóvel nas condições acordadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, climatização adequada, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitários femininos e masculinos;

4.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embargos e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

4.5. Responder pelos vícios e/ou defeitos anteriores a locação;

4.6. Incorrer nas despesas relacionadas com:

4.6.1. Obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

4.6.2. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

4.7. Deverá se manter, durante a execução do Contrato, as condições de habilitação e qualificação que ensejaram a sua contratação, apresentando mensalmente a documentação de regularidade;

4.8. Reparar, corrigir, remover, reconstruir 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 LOCATÁRIO;

4.9. Responder pelos danos diretamente causados ao LOCATÁRIO 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;

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

4.11. Averbar o presente contrato junto a Matrícula do Imóvel, logo após a sua publicação;

4.12. Caso não haja interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato;

4.13. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADOR

5.3. O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conserva-lo como se seus fosse;

- 5.4. Designar 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;
- 5.5. Acompanhar, fiscalizar e conferir o imóvel disponibilizado;
- 5.6. Efetuar os pagamentos do aluguel, luz, energia e IPTU do imóvel;
- 5.7. Notificar o LOCADOR, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições no imóvel, fixando o prazo para sua correção;
- 5.8. O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cusa reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.9. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.10. Entregar imediata ao LOCADOR quaisquer documentos de cobrança, multas ou exigências de autoridade pública que seja suas atribuição, ainda que direcionadas aos LOCATÁRIOS;
- 5.11. Pagar e transferir ao seu nome as contas de telefone, consumo de energia, água, esgoto e gás, se houver gás encanado;
- 5.12. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locados. Modificações internas podem ser realizadas desde que não comprometa a estrutura do prédio e seja, caso solicitado pelo LOCADOR, possível sua retirada ao término da locação;
- 5.13. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso norma e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

6. DA VIGÊNCIA E EFICÁCIA DO CONTRATO

- 6.3. O contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, a contar da sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, respeitados o limite máximo de 60 (sessenta) meses, estabelecido no Regulamento de Compras e Contratação de Terceiro e Obras da Fundação do ABC.

7. DA GESTÃO, DO CONTROLE E DA FISCALIZAÇÃO

- 7.3. A gestão do contrato será realizada pela equipe técnica e administrativa da FUABC, elegendo, para tanto os funcionários:

NOME COMPLETO	CPF	RG

- 7.4. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços, cumprimento de metas e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste.
- 7.5. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

7.6. O representante do LOCATÁRIO deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais.

7.7. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pelo LOCADOR ensejará a aplicação de sanções administrativas, a serem previstas no termo de contrato e na legislação vigente.

8. DOS PAGAMENTOS

8.3. O LOCATÁRIO compromete-se a pagar o preço conforme valor da proposta de locação do LOCADOR, sendo remunerado o valor mensal dos serviços prestados.

8.4. Os pagamentos serão realizados no 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao da prestação dos serviços, após a emissão da Nota Fiscal, mediante comprovação e atestação do gestor do contrato.

8.5. Em hipótese alguma será aceito boleto bancário como meio de cobrança.

8.6. O LOCATÁRIO procederá à retenção tributária, referente aos serviços prestados, nas alíquotas legalmente devidas, incidentes sobre o valor destacado em nota fiscal.

ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

[logotipo da empresa e papel timbrado]

Fundação do ABC

1. A empresa (razão social da participante), inscrita no CNPJ n.º xx.xxx.xxx/xxxxxx, com sede no (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr.(a) (nome do representante Legal), apresenta a seguinte proposta de preço:

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR PARA 36 MESES

Valor Total Mensal (em algarismo):

Valor Total Mensal (por extenso):

Valor Total Global 36 (trinta e seis) meses (em algarismo)

Valor Total Global 36 (trinta e seis) meses (por extenso):

1.1. **DA VALIDADE DA PROPOSTA:** A proposta deverá conter prazo de validade mínima de 60 (sessenta) dias, contados da adjudicação dos serviços ofertados.

1.2. **DECLARAMOS**, para os devidos fins, **QUE CONSIDERAMOS, NA FORMULAÇÃO DOS CUSTOS DA PROPOSTA DE PREÇOS, OU SEJA**, todos os custos necessários para o atendimento do objeto desta coleta de preço tais como: custos com mão de obra, equipamentos, materiais, utensílios e transporte, impostos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal, garantia e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o objeto.

1.5 DADOS DA EMPRESA:

Empresa/Razão Social:

Endereço:

CEP:

CNPJ:

Telefone:

E-mail:

Banco: Agência / Conta-Corrente:

1.6 QUALIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PARA ASSINATURA DO CONTRATO:

NOME:

CPF:

(Local), de de 2025.

REPRESENTANTE LEGAL DA E
(Nome, Assinatura, Identificação – CPF)