



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
HOSPITAL UNIVERSITÁRIO



Rua Catulo Breviglieri, s/nº - Santa Catarina - Juiz de Fora - MG - CEP 36.036-110
Avenida Eugênio do Nascimento, s/nº - Dom Bosco - Juiz de Fora - MG - CEP: 36.038-330
Telefones: (32) 4009-5194 - Fax: (32) 4009-5160 - E-mail: contratos.hu@ufjf.edu.br

Dispensa 04/2015

TERMO DE REFERÊNCIA

Em 12 de maio de 2015

REQ.: 90465

1 - DO OBJETO:

Este termo tem como objeto a continuidade da locação de 01 (um) galpão com área aproximada de 2.000,00 m², nas proximidades do Hospital Universitário, visando o armazenamento de materiais, mobiliários e equipamentos inativos, pertencentes ao Hospital Universitário da Universidade Federal de Juiz de Fora (HU/UFJF).

Item	Descrição	Prazo (mês)	Valor Mensal	Valor Anual
1	Locação de imóvel (galpão) para armazenamento de materiais, mobiliários e equipamentos inativos, pertencentes ao Hospital Universitário da UFJF.	12		
VALOR ANUAL				

2 - JUSTIFICATIVA DA REALIZAÇÃO DO PROCESSO LICITATÓRIO REFERENTE À LOCAÇÃO DE IMÓVEL:

O Hospital Universitário realizou em 23 de fevereiro de 2014 a locação de um galpão através do contrato 13/2014, oriundo do processo 23071.002358/2014-42 - Dispensa de Licitação 02/2014, com a empresa Cristo Redentor Comércio e Distribuição Ltda., visando o armazenamento de materiais, mobiliários e equipamentos inativos, pertencentes ao Hospital Universitário da Universidade Federal de Juiz de Fora (HU/UFJF), porém este processo foi realizado Solicitação de Auditoria nº 020/2014/002/09 pela Auditoria Geral da UFJF, conforme, cujo texto foi achado de auditoria referente ao processo item 12, página 02 conforme segue:

- ACHADOS REFERENTES SOMENTE À DISPENSA 02/2014
(PROCESSO Nº 23071.002358/2014-42)

12 - Classificação indevida do elemento de despesas

- Foi firmado contrato com Pessoa Jurídica, entretanto, a despesa foi empenhada em elemento de despesa destinado à Pessoa Física (339036)

Diante da constatação da irregularidade apontada e visando a regularização do processo, justifica-se a abertura de novo processo enquadrando-se de maneira correta a natureza de despesa 339039 - Outros serviços de terceiros - Pessoa Jurídica.

Alexandre Magno Mendes da Silva
Chefe da Divisão Administrativa Financeira
do HU-UFJF-EBSERH - Siane 1148702

Ludmilla Rodrigues C. Gonçalves
Gerente Administrativa do
UFJF / EBSERH
SIAPE: 1678695

Chefe Divisão Administrativa e Financeira :

Gerente Administrativa do HU-UFJF/EBSERH :

Certificado como Hospital de Ensino pela Portaria Interministerial (MEC/MS) nº 50 de 03/01/2005



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
HOSPITAL UNIVERSITÁRIO



Rua Catulo Breviglieri, s/nº - Santa Catarina - Juiz de Fora - MG - CEP 36.036-110
Avenida Eugênio do Nascimento, s/nº - Dom Bosco - Juiz de Fora - MG - CEP: 36.038-330
Telefones: (32) 4009-5194 - Fax: (32) 4009-5160 - E-mail: contratos.hu@ufjf.edu.br



A seguir a justificativa que originou a 1ª contratação para este galpão:

O Hospital Universitário através dos contratos 04/2008 e 52/2009 com a imobiliária Frederico Godinho Imóveis, contrato 21/2010 - Delizeth Taveira Ramos e Contrato 124-FHU - Dirce Varão Opuszka através da Fundação de Apoio ao Hospital Universitário da UFJF, todos com suas vigências próximos ao vencimento e em condições prediais precárias que não atendem as necessidades, vem alugando imóveis como alternativa dado a limitação de espaço físico para a guarda de mobiliários e equipamentos em desuso, sendo estes espaços com área total aproximada de 950 m² insuficiente para segurança, preservação e guarda destes materiais, destacando também a dificuldade de transporte entre as Unidades do Hospital e os locais onde se encontram estes imóveis.

Desta forma, visando a unificação da locação, ampliação, facilidade quanto a localização e melhor conservação dos equipamentos, mobiliários e materiais, faz-se necessária a locação de imóvel com área aproximada de 2.000 m² nas proximidades do Hospital Universitário, que atenda em um todo as necessidades do setor de patrimônio com o custo compatível ao de mercado.

Assim, justifica-se a abertura de processo licitatório para a locação de imóvel (galpão), sendo as exigências de habilitação, os critérios de aceitação das propostas, as sanções por inadimplemento e as cláusulas do contrato serão aquelas previstas na Lei 8.666/93 e suas alterações.

3 - OBJETIVO:

Visa garantir a armazenagem compreendendo a guarda, localização, segurança e preservação dos mobiliários e equipamentos inativos pertencentes ao Hospital Universitário da UFJF; de acordo com que determina a Instrução Normativa Nº 205-SEDAP-PR, de 08 de abril de 1988.

4 - DAS CONDIÇÕES

4.1 - O Locatário receberá o imóvel em perfeitas condições de limpeza e conservação e devidamente pintado nas cores e tintas constantes da vistoria, inclusive portas e esquadrias.

4.2 - O Locatário obriga-se pela conservação do imóvel a que se refere o presente termo, de modo a mantê-lo em condições de higiene e limpeza, conservando seus acessórios e instalações em perfeito funcionamento.

4.3 - O Locatário providenciará a reparação de qualquer dano causado ao imóvel, desde que comprovada a sua responsabilidade ou má conservação a que deu causa, a fim de restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, perfeitamente conservado e limpo; juntamente com todas as instalações em perfeito estado de conservação e funcionamento, conforme recebido do Locador. Ele não poderá furar os azulejos, mas se assim proceder, deverá substituí-los por material de igual qualidade e cor, ficando,

Alexandre Magnó Mendes da Silveira
Chefe da Divisão Administrativa Financeira
do HU-UFJF/EBSERH - SIAPE 1148702

Ludmilla Rodrigues C. Gonçalves
Gerente Administrativa do HU
UFJF / EBSERH
SIAPE: 1678695

Chefe Divisão Administrativa e Financeira :

Gerente Administrativa do HU-UFJF/EBSERH :

Certificado como Hospital de Ensino pela Portaria Interministerial (MEC/MS) nº 50 de 03/01/2005



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
HOSPITAL UNIVERSITÁRIO



Rua Catulo Breviglieri, s/nº - Santa Catarina - Juiz de Fora - MG - CEP 36.036-110
Avenida Eugênio do Nascimento, s/nº - Dom Bosco - Juiz de Fora - MG - CEP: 36.038-330
Telefones: (32) 4009-5194 - Fax: (32) 4009-5160 - E-mail: contratos.hu@ufjf.edu.br



quando for o caso, responsável pela recolocação de toda parte azulejada que se fizer necessária para a perfeita recuperação do imóvel.

4.4 - O Locador, por si ou por outra pessoa por ele autorizada, poderá visitar, mediante prévio aviso, o imóvel durante a locação para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato, ou para vistoriá-lo. No caso de alienação, poderá ser visitado, das 12:00 às 14:00 horas dos dias úteis, mediante aviso prévio, pelos interessados devidamente apresentados pelo locador ou por representante credenciado.

4.5 - O Locatário destinará o imóvel referente ao presente contrato para fins exclusivamente de armazenagem dos mobiliários e equipamentos pertencentes ao Hospital Universitário, não podendo modificar essa destinação sem prévio consentimento, por escrito, do Locador. O Locatário não poderá emprestar, sublocar, no todo ou em parte, o imóvel, nem ceder ou transferir o presente contrato sem a anuência prévia e por escrito do Locador, obrigando-se, ainda, a usar o imóvel de forma a não lhe prejudicar as condições de higiene, estética, segurança moral, bem como a tranquilidade e bem estar dos vizinhos.

4.6 - Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel em questão sem o prévio consentimento, por escrito, do Locador. Mesmo consentindo, o Locador terá o direito de exigir que tudo seja repostado no estado anterior antes da restituição das chaves. O Locatário não terá direito a qualquer indenização pelas benfeitorias que fizer, não podendo retirá-las, nem valer-se do direito de retenção, qualquer que seja a natureza de tais benfeitorias, as quais ficam, desde logo, incorporadas ao imóvel.

4.7 - O contrato reger-se-á pelas leis 8245/91 e 8666/93, além das demais disposições pertinentes de Direito Público.

5 - ESTIMATIVA DE CUSTO

Os cálculos relativos ao valor de locação estimado, foram feitos por meio de pesquisa dos preços de imóveis similares e visitas as instalações através dos servidores do HU/UFJF, levando em consideração as condições prediais, localização, facilidades de carga e descarga bem como da área total dos mesmos conforme segue:

	Locador/Imóvel	Área m²	Valor locação	Custo m²
01	Oliveira Matta Imóveis Av. Brasil, 7595 Bairro Cerâmica	4000 m²	R\$ 40.000,00	R\$ 10,00
02	Invest Imóveis Rua Osório de Almeida, 999 Bairro Poço Rico	1340 m²	R\$15.000,00	R\$11,19
03	Cristo Redentor Comércio Rua Bernardo Mascarenhas, 408 Bairro Fábrica	2005 m²	R\$15.962,00	R\$7,96

Alexandre Magno Mendes da Silveira
Chefe da Divisão Administrativa Financeira
do HU-UFJF/EBSERH - SIAPE 1148702

Judmilla Rodrigues C. Gonçalves
Gerente Administrativa do HU
UFJF/EBSERH
SIAPE: 1678695

Chefe Divisão Administrativa e Financeira : _____

Gerente Administrativa do HU-UFJF/EBSERH : _____

Certificado como Hospital de Ensino pela Portaria Interministerial (MEC/MS) nº 50 de 03/01/2005



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
HOSPITAL UNIVERSITÁRIO



Rua Catulo Breviglieri, s/nº - Santa Catarina - Juiz de Fora - MG - CEP 36.036-110
Avenida Eugênio do Nascimento, s/nº - Dom Bosco - Juiz de Fora - MG - CEP: 36.038-330
Telefones: (32) 4009-5194 - Fax: (32) 4009-5160 - E-mail: contratos.hu@ufjf.edu.br



Todos os galpões foram avaliados em perfeitas condições de utilização para o fim proposto neste termo, contudo fica evidente a viabilidade econômica e financeira na manutenção da locação referente ao item **03**, sendo que os demais não atenderia as necessidades propostas em termos de área, localização e acesso, sendo que o atual locado é o de melhor resultado encontrado em termos de custo/benefício, atendimento a área proposta e localização nas proximidades do HU/UFJF.

O Custo mensal estimado para a presente locação é de R\$15.962,00 (quinze mil novecentos e sessenta e dois reais).

6 - VIGÊNCIA DO CONTRATO

O Contrato terá vigência de 01 (um) ano a partir da data de sua assinatura, podendo ter a sua duração prorrogada mediante termos aditivos pelo prazo admitido na lei 8.666/93.

7 - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- 7.1 - Realizar o pagamento conforme pactuado;
- 7.2 - Proporcionar as condições necessárias à execução dos serviços, colocando os meios de sua responsabilidade à disposição da contratada;
- 7.3 - Não permitir a intervenção de terceiros e/ou estranhos à contratada;
- 7.4 - Fornecer à contratada suas normas internas de funcionamento;
- 7.5 - Fazer uso do galpão locado de forma a atender as necessidades do HU-UFJF

7.6 - Designar, na forma do Art. 67 da Lei 8.666/93, servidor para fiscalizar a locação do galpão. Caberá ao responsável pela fiscalização da locação:

7.6.1 - Solicitar à contratada, tempestivamente, todas as providências necessárias ao bom andamento da locação;

7.6.2 - Assegurar-se de que os meios disponibilizados pela locadora são suficientes para o bom desempenho da locação;

7.6.3 - Documentar as ocorrências havidas em registro próprio, firmado juntamente com o representante da locadora.

8 - DO PAGAMENTO

8.1 - O aluguel mensal pagável em moeda corrente até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao de sua competência. O pagamento será realizado via depósito em conta bancária do locador, produzindo o depósito os efeitos jurídicos da quitação do aluguel devido.

8.2 - Além do aluguel, o Locatário obriga-se a pagar as despesas de luz, telefone, IPTU e água/esgoto. No mês em curso será devido proporcionalmente aos dias de ocupação.

Alexandre Magno Mendes da Silveira
Chefe da Divisão Administrativa Financeira
do HU-UFJF/EBSERH - SIAPE 1148702

Ludmilla Rodrigues C. Gonçalves
Gerente Administrativa do HU-UFJF/EBSERH
SIAPE: 1673695

Chefe Divisão Administrativa e Financeira : _____

Gerente Administrativa do HU-UFJF/EBSERH : _____

Certificado como Hospital de Ensino pela Portaria Interministerial (MEC/MS) nº 50 de 03/01/2005



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
HOSPITAL UNIVERSITÁRIO



Rua Catulo Breviglieri, s/nº - Santa Catarina - Juiz de Fora - MG - CEP 36.036-110
Avenida Eugênio do Nascimento, s/nº - Dom Bosco - Juiz de Fora - MG - CEP: 36.038-330
Telefones: (32) 4009-5194 - Fax: (32) 4009-5160 - E-mail: contratos.hu@ufjf.edu.br



9 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 - Os casos omissos serão resolvidos com base nas disposições constantes das Leis 8.666/93 e 8245/91, além dos princípios de Direito Público, naquilo em que lhe seja aplicável.

9.2 - O Locatário acompanhará a execução do Contrato, orientando, fiscalizando, interditando e intervindo, no seu exclusivo interesse, a fim de garantir o exato cumprimento das Cláusulas e condições estabelecidas, cabendo ao Hospital Universitário da UFJF exercer tal acompanhamento, através de um representante especialmente designado para esse fim, conforme Artigo 67 da Lei 8.666/93.

9.3 - No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio.

9.5 - Os herdeiros, sucessores ou cessionários do Locador se obrigam, desde já, ao inteiro teor desse contrato.

9.6 - Em conformidade com o disposto no parágrafo único do Artigo 61 da Lei 8.666/93, o presente ajuste será publicado no Diário Oficial da União, na forma de extrato.

Alexandre Magno Mendes da Silva
Chefe da Divisão Administrativa Financeira
do HU-UFJF/EBSERH - SIAPE 1148702

Ludmilla Rodrigues C. Gonçalves
Gerente Administrativa do HU-UFJF/EBSERH
UFJF / EBSERH
SIAPE: 1678695

Chefe Divisão Administrativa e Financeira : _____

Gerente Administrativa do HU-UFJF/EBSERH : _____

Certificado como Hospital de Ensino pela Portaria Interministerial (MEC/MS) nº 50 de 03/01/2005