

PROJETO BÁSICO

A	OBJETO: Locação de um imóvel, situado na Praça Rui Mendes, 26, Bairro Centro, neste município, para o funcionamento do Centro de Especialidades, conforme Laudo de Vistoria Técnica.
B	JUSTIFICATIVA: A contratação se justifica com o objetivo de atender os usuários do Sistema Único de Saúde (SUS) por meio da prestação de serviços de atendimentos médicos especializados. Esta iniciativa visa responder às crescentes demandas da população, promover a saúde pública e melhorar a qualidade de vida dos munícipes. A assistência aos usuários é garantida pelo SUS, com toda a linha de cuidado, desde a atenção primária até os procedimentos mais complexos, de forma organizada e hierarquizada. A atenção à saúde deve centrar-se na qualidade dos serviços prestados aos usuários, com atenção acolhedora, resolutiva e humanizada, utilizando recursos humanos e técnicos adequados para oferecer os serviços de saúde necessários. A necessidade premente de complementar a oferta de serviços assistenciais, com o objetivo de reduzir a demanda reprimida observada, é mandatória e influencia diretamente a ampliação do acesso universal aos serviços assistenciais que devem ser disponibilizados pelo SUS. A criação do Centro de Especialidades Médicas visa proporcionar benefícios significativos para a saúde pública, incluindo o diagnóstico e tratamento eficazes de pacientes com condições médicas específicas, a prevenção de complicações de saúde e a promoção do bem-estar geral da comunidade. O centro proposto será um agente catalisador para a melhoria da qualidade de vida da população, possibilitando o diagnóstico precoce e o tratamento adequado de condições médicas, contribuindo assim para a autonomia e independência dos pacientes. A localização estratégica do imóvel pretendido garante o acesso universal aos serviços de saúde especializados, possibilitando que pessoas de diferentes faixas etárias e classes socioeconômicas possam se beneficiar dos tratamentos oferecidos, contribuindo para a equidade no acesso à saúde. Sendo assim, o imóvel pretendido em questão oferece uma estrutura física adequada e espaçosa, atendendo a todas as necessidades específicas para a prestação de serviços de saúde especializados. Sua locação proporcionará um ambiente propício para a realização de tratamentos eficazes e acomodação adequada dos equipamentos necessários. Diante do exposto, apresentamos a presente justificativa através deste documento para análise e consideração favorável para a locação do imóvel mencionado, visando à implementação do Centro de Especialidades Médicas do Fundo Municipal de Lagarto. Acreditamos que esta iniciativa contribuirá significativamente para o bem-estar da comunidade e para o fortalecimento dos serviços de saúde no município.
C	PERÍODO: O prazo inicial de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogáveis por iguais períodos, obedecendo o limite máximo decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, conforme previsto nos arts.106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.
E	DAS RESPONSABILIDADES: Incumbe a LOCATÁRIA:

A LOCATÁRIA obriga-se a:

Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado;

Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, água e limpeza.

Incumbe ao LOCADOR:

A LOCADORA obriga-se a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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 da LOCATÁRIA;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
Pagar os impostos (**especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU**), bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

F Classificação orçamentária:

COD. ORÇAMENTARIA	UNID.	FUNÇÃO PROGRAMA	PROJETO ATIVIDADE	NATUREZA DA DESPESA	FONTE RECURSO	DE
03.01		302.0007	2067	3390.3600	16000000	

DAS ESPECIFICAÇÕES:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UN	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de um imóvel, situado na Praça Rui Mendes, 26, Bairro Centro, neste município, para o funcionamento do Centro de Especialidades, conforme Laudo de Vistoria Técnica.	Mês	R\$ 3.710,00	R\$ 44.520,00

DO REAJUSTE (art. 136 da Lei 14.133/2021)

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14/02/2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas - FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por simples apostilamento, nos termos do art. 136, inciso I, da Lei 14.133/2021, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes, do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como, amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

Poderá ainda ser rescindindo:

Por ato unilateral e escrito da **LOCATÁRIA**, nas situações previstas no art. 9º da Lei nº 8.245/91;

Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

Balço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

Indenizações e multas.

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Ressalta-se que, os valores fixados neste Contrato estão de acordo com a avaliação de imóvel e atende às condições mais vantajosas para a Administração, respeitando os prazos contidos no Art. 74, V, § 5º da Lei 14.133/21, e em havendo reajuste do Contrato este obedecerá a Lei nº 10.192/2001, art. 2º e art. 136, inciso I, da Lei 14.133/2021.

A contratação será formalizada mediante assinatura de Contrato entre o Fundo Municipal de Saúde de Lagarto e a(s) CONTRATADA(S).

Fica estabelecido o foro da Comarca de Lagarto, Estado de Sergipe, para dirimir dúvidas ou pendências que não possam ser solucionadas administrativamente.

Lagarto/Se 15 de maio de 2024.



Renata Naiara Costa Santos
Diretora do Núcleo de Atenção Especializada

Aprovação

Em 15 / 05 / 2024

Marlysson Tailuanno Magalhães de Souza
Secretário Municipal de Saúde

