

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** situado à Rua Ernesto de Melo Nº 1293, Vila do Ar, Cabo Frio/RJ, para sediar a Estratégia Saúde da Família Vila do Ar, sob a tutela da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUSA.

2. ÓRGÃO SOLICITANTE:

2.1. Secretaria Municipal de Saúde (**SEMUSA**).

3. DA JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A formalização de novo contrato de locação referente ao imóvel localizado na Rua Ernesto de Melo, nº 1293 – Vila do Ar, Cabo Frio/RJ, mostra-se imprescindível para assegurar a continuidade das atividades da unidade da Estratégia Saúde da Família (ESF) Vila do Ar, já instalada e em funcionamento no referido endereço.

O imóvel em questão atende de forma adequada aos requisitos técnicos, estruturais e funcionais necessários à execução dos serviços de atenção primária à saúde, conforme preconizado pelas diretrizes do Sistema Único de Saúde (SUS). A manutenção da unidade no mesmo local evita a descontinuidade dos serviços assistenciais, assegura a preservação do vínculo entre a equipe de saúde e a comunidade, bem como mitiga transtornos operacionais decorrentes de eventual transferência para outro espaço.

A unidade da ESF Vila do Ar desenvolve ações fundamentais no território, abrangendo atividades de promoção, prevenção e cuidados contínuos em saúde, beneficiando diretamente a população local, composta por centenas de famílias cadastradas e assistidas regularmente.

A escolha pela locação, além de respaldada por levantamento de mercado e laudo de avaliação técnica, fundamenta-se na inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, dada a singularidade do imóvel quanto à sua localização e características específicas.

Portanto, a contratação proposta visa garantir a continuidade e qualidade do atendimento à população, assegurando condições dignas de trabalho aos profissionais de saúde e atendimento humanizado aos usuários do SUS.

4. DA SOLUÇÃO:


Beatriz Canaficini Trindade Martins
Secretaria Municipal de Saúde
Matrícula: 240473511

4.1. Demonstrada a inviabilidade de construção do imóvel pelo lapso temporal que ocasionaria sem os serviços para a população do bairro Vila do Ar, bem como a indisponibilidade de território público não utilizado no local onde o imóvel avaliado se encontra, se faz essencial a locação do imóvel, a fim de que possa garantir a continuidade da assistência à população, conforme Art. 2º, §1º da Lei 8.080/90, provendo políticas de Saúde Pública para atendimento.

4.2. A escolha do modelo de Locação se deve ao baixo custo de investimento inicial, e maior celeridade na disposição da Solução apresentada.

5. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO:

5.1. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

5.2. **Enquadramento Legal:** Art. 74, inciso V, Lei Federal Nº 14.133/2021.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6. DO MEMORIAL DESCRITIVO:

6.1. Detalhamento do objeto:

ITEM	UNIDADE	DESCRIÇÃO	QTDE	VLR. MENSAL	VLR. ANUAL
1	UND.	Locação de Imóvel, localizado na Rua Ernesto de Melo Nº 1293, Vila do Ar, Cabo Frio/RJ, para sediar a ESF Vila do Ar.	01	R\$ 7.050,00	R\$ 84.600,00
TOTAL DA CONTRATAÇÃO (12 MESES)				R\$ 84.600,00	

6.2. Conforme Estudo Técnico Preliminar, o descritivo mínimo para atendimento à Estratégia Saúde da Família consiste em:

Estrutura necessária
Banheiro
Copa
Salas operacionais
Recepção

Trata-se de um imóvel em bom estado de conservação, com excelente localização, que atende bem o objetivo pretendido, contendo as seguintes especificações:

- Área total construída 195,58m² Sendo: 02 pavimentos, 01 recepção, 01 cozinha, 03 banheiros. 12 salas operacionais ;
- Área total (terreno): 300,00m²;
- Localização: Rua Ernesto de Melo Nº 1293, Vila do Ar, Cabo Frio/RJ

7. DO VALOR ESTIMADO:

7.1. O valor estimado do contrato de locação é de **R\$ 84.600,00** (Oitenta e quatro mil e seiscentos reais), a serem pagos em 12 (Doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 7.050,00 (Sete mil e cinquenta reais), conforme custos resultantes de levantamento elaborado pela Secretaria demandante e acostados aos autos do referido processo.

7.2. As despesas de manutenção e infraestrutura como: água, luz, internet, telefone, taxas de incêndio e etc., correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

7.3. Justificativa de preço:

7.3.1. A Justificativa de preço de locação dos imóveis deverá obedecer a Instrução Normativa 13/2024 emitida pela CGM do Município, onde deverá constar nos autos a avaliação de Comissão de Bens Móveis/Imóveis com justificativa do valor estimado da contratação.

8. DA GARANTIA DA PROPOSTA:

Considerando que a presente contratação será realizada por meio de dispensa/inexigibilidade de licitação, nos termos dos artigos 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021, não será exigida garantia de proposta para esta locação.

Tal decisão está fundamentada no fato de que a garantia de proposta é exigência prevista exclusivamente para procedimentos licitatórios (art. 58 da Lei nº 14.133/2021), não sendo aplicável às contratações diretas, garantindo-se, assim, a conformidade legal e a razoabilidade da contratação.

9. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

9.1. O imóvel será selecionado por meio da realização de procedimento de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, na forma de **INEXIGIBILIDADE**.

9.2. Trata-se de fornecedor ideal conforme Art.74, V, §5º da Lei 14.133/21, para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

9.3. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, no caso de locação de imóveis com Empresas, tais como:

- a) SICAF;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União.

9.4. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação com Pessoas Físicas, conforme IN-SEGES/ME 116/2021, tais como:

- a) prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- b) prova de regularidade perante a Seguridade Social e trabalhista;
- c) certidão negativa de insolvência civil;
- d) declaração de que atende os requisitos do edital ou do aviso de contratação direta;
- e) declaração de inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública;
- f) cadastro da pessoa física no Sistema de Registro Cadastral Unificado (Sicaf).

9.5. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa fornecedora e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário ou em nome de Pessoa Física responsável pela contratação.

9.6. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

9.7. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

9.8. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.



Proc.:	12933/2025
Fls.:	39
Rubrica:	

9.9. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do fornecedor será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

9.10. É dever do fornecedor manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

9.11. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9.12. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

9.13. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

9.14. **Da Habilitação Jurídica:**

9.14.1. Cédula de Identidade ou documento equivalente do representante legal.

9.14.2. Comprovante de Residência do representante legal.

9.14.3. Conforme o tipo societário serão exigidos os itens na seguinte forma:

9.14.3.1. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; ou

9.14.3.2. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>; ou

9.14.3.3. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores; ou

9.14.3.4. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

9.14.3.5. Decreto de autorização, em se tratando de **empresa ou sociedades estrangeiras em funcionamento no País**, e ato de registro ou

autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

9.14.4. Prova de registro, arquivamento ou inscrição na Junta Comercial, no Registro Civil de Pessoas Jurídicas ou em repartições competentes, do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, bem como da ata de eleição do termo de investidura dos representantes legais da pessoa jurídica.

9.14.5. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

9.15. Habilitações Fiscal, Social e Trabalhista:

9.15.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

9.15.2. Prova de regularidade fiscal perante a **Fazenda Nacional**, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

9.15.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

9.15.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

9.15.5. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual, se houver, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

9.15.5.1. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n.123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal;

9.16. Da Regularidade Jurídica do Imóvel:

9.16.1. Matrícula do imóvel atualizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

9.16.2. Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto.

- 9.16.3. Certidão Negativa de Ônus Reais, comprovando que o imóvel está livre de pendências jurídicas.
- 9.16.4. Escritura pública ou contrato registrado, garantindo que o locador tem direito de locação.
- 9.16.5. Autorização dos proprietários, caso o imóvel possua mais de um dono.
- 9.16.6. Certidão Negativa de Débitos quanto aos tributos municipais.
- 9.17. Não serão aceitos como documentação hábil a suprir exigências deste Termo de Referência pedidos de inscrição, protocolos, cartas ou qualquer outro documento que visem a substituir os exigidos, exceto nos casos admitidos pela legislação.

10. DA EXECUÇÃO:

- 10.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada do Termo de Entrega de Chaves do CONTRATADO para o CONTRATANTE, podendo ser faturado/medido, gerando assim qualquer ônus à CONTRATANTE apenas mediante tal Termo assinado pelo Gestor da Pasta.
- 10.2. A CONTRATADA não poderá se abster da responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, bem como se responsabilizando por eventuais reparos estruturais necessários para manutenção das condições de imóvel ideal elencadas anteriormente.
- 10.3. A CONTRATADA, quando não puder cumprir com a prestação do serviço deverá apresentar justificativa por escrito, devidamente comprovada, nos casos de ocorrência de fato superveniente, excepcional ou imprevisível, estranho à vontade das partes; e de impedimento de sua execução, por fato ou ato de terceiros, reconhecido pela Administração em documento contemporâneo à sua ocorrência.
- 10.4. A CONTRATADA deverá cumprir na íntegra as especificações constantes no Termo de Referência, cumprindo os prazos estabelecidos, devendo garantir a prestação do serviço, com a qualidade técnica exigida para o caso em apreço.
- 10.5. O imóvel deverá ser disponibilizado para uso da Administração de forma imediata, a partir da assinatura do contrato, considerando que o mesmo já se encontra em condições adequadas de uso, conforme vistoria prévia realizada pelos setores competentes.

11. DO PAGAMENTO:

- 11.1. **Forma de Pagamento:**

11.1.1. O pagamento será realizado **mensalmente**, derivado da própria natureza dos serviços, uma vez que o objeto, por ser Locação de Imóvel deverá obedecer aos prazos constantes em **Lei Federal nº 8.245/1991**.

11.1.2. A CONTRATADA deverá emitir a cada primeiro dia do mês um RECIBO de utilização e deverá ser atestado pelo FISCAL nomeado para encaminhamento do pagamento referente ao mês Antecedente, devendo somente serem emitidos RECIBOS a cada mês completo, a menos que ocorra fato superveniente como entrega de imóvel, irregularidade que ocasione impedimento do uso ou fatos similares que impeçam seu faturamento mensal.

11.2. Prazo de Pagamento:

11.2.1. O pagamento deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias da apresentação do vencimento indicado no RECIBO apresentado.

11.2.2. Obedecerá a ordem cronológica conforme Art. 141, II da Lei nº 14.133/2021.

11.3. Condições de Pagamento:

11.3.1. O setor competente para proceder ao pagamento deve verificar se a Fatura/Recibo apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de vencimento;
- b) a data da emissão;
- c) o valor a pagar; e
- d) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

11.3.2. Sendo identificada cobrança indevida na Fatura/Recibo, a CONTRATANTE poderá contestar as contas à CONTRATADA sempre que identificar tal equívoco e solicitar a reapresentação da Fatura/Recibo, devidamente corrigida. Nesse caso, a contagem do prazo para pagamento será reiniciada a partir da nova emissão.

11.3.3. Caso seja identificada cobrança indevida após o pagamento da Fatura/Recibo, a CONTRATANTE comunicará formalmente os fatos à CONTRATADA, a fim de que seja feita a devolução do valor correspondente, no próximo documento de cobrança, sem prejuízo das penalidades previstas no contrato, garantida a ampla defesa.

11.3.4. Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, a Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

11.3.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da CONTRATADA, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.

11.3.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da CONTRATADA, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

11.3.7. Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada a CONTRATADA a ampla defesa.

11.3.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a CONTRATADA não regularize sua situação junto ao SICAF.

12. DO REAJUSTE:

12.1. Os aluguéis inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

12.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGPM ou INPC, o que for menor.

13. DA GESTÃO DO CONTRATO:

13.1. O contrato originado por este instrumento possuirá vigência de **12 (doze) meses**, prorrogável na forma do art. 106, da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. Os contratos poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos casos previstos no art. 124, da Lei nº 14.133/2021, aplicados no que couber à presente contratação.

13.3. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

13.4. A CONTRATADA deverá informar, no momento da assinatura do contrato, o nome de um gestor e/ou representante local na cidade de Cabo Frio/RJ, a fim de garantir um rápido atendimento dos pleitos da CONTRATANTE.

13.5. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

13.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

13.6.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

13.6.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

13.7. A CONTRATADA será obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

13.8. A CONTRATADA será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

13.9. Somente a CONTRATADA será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

13.9.1. A inadimplência da CONTRATADA em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

13.10. As comunicações entre o órgão ou entidade e a CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

13.11. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

13.12. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

13.13. Antes do pagamento da nota fiscal/Fatura/Recibo, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.

13.14. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

14. DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO:

14.1. A fiscalização da contratação decorrente do termo de referência caberá a servidor indicado em tempo hábil pela CONTRATANTE, que determinará o que for necessário para regularização de faltas ou defeitos, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/21 e do Decreto Municipal nº 6.941/2022.

14.2. São atividades inerentes à fiscalização do contrato:

14.2.1. Responder a eventuais esclarecimentos técnicos dos licitantes.

14.2.2. Após a conclusão da contratação, providenciar cópias e/ou anotações de todas as informações relevantes a respeito do Contrato, bem como de toda a documentação e legislação pertinentes.

14.2.3. Certificar-se de obter informações completas de contato sobre o preposto da empresa e seu substituto, assim como as tabelas de publicação vigentes nos respectivos periódicos e seus horários de fechamento para envio de publicações.

14.2.4. Manter livro ou registro onde anotar todas as ocorrências relevantes referentes ao contrato, incluindo eventuais irregularidades.

14.2.5. Apresentar, quando solicitado, relatório circunstanciado de acompanhamento da execução contratual.

14.2.6. Notificar por escrito ao Gestor sobre quaisquer falhas ou atrasos na execução contratual, bem como qualquer descumprimento das obrigações estabelecidas (caso não consiga solucioná-las no contato com o preposto da CONTRATADA).

14.2.7. Atestar as Notas Fiscais/Fatura/Recibos emitidas pela CONTRATADA (verificando seu correto preenchimento), após o adimplemento da obrigação no período em referência.

14.3. Ficam reservados ao Gestor do contrato o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, omissos ou duvidosos não previstos no processo administrativo e tudo o mais que se relacione com o objeto licitado, desde que não acarrete ônus para a CONTRATANTE ou modificação da contratação.

14.4. As decisões que ultrapassarem a competência do Gestor do contrato deverão ser solicitadas formalmente pela CONTRATADA à autoridade administrativa imediatamente superior ao Gestor, através dele, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

14.5. A existência e a atuação da gestão e da fiscalização em nada restringem a responsabilidade única, integral e exclusiva da CONTRATADA, no que concerne ao objeto da contratação, às implicações próximas e remotas perante a CONTRATANTE ou perante terceiros, do mesmo modo que a ocorrência de irregularidades decorrentes da execução contratual não implicará corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus prepostos, devendo, ainda, a CONTRATADA, sem prejuízo das penalidades previstas, proceder ao ressarcimento imediato a Administração Pública dos prejuízos apurados e imputados a falhas em suas atividades.

15. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

15.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

15.2. 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;

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

15.4. 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;

15.5. Comunicar ao **LOCADOR**, qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

15.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

15.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

Rua Fagundes Varela, Nº 97, São Cristóvão, CEP: 28909-270 Cabo Frio – RJ.

E-mail: subsecretaria@saude.cabofrio.rj.gov.br

Telefone: (22)2646-2506

 Paulo Henrique Antonil Gomes
Engenheiro Civil
CREA-RJ 2017105757

- 15.8. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobranças de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;
- 15.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e demais taxas a partir da data de entrega das chaves;
- 15.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 15.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 15.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 15.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

16. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

16.1. A CONTRATADA deve cumprir todas as obrigações constantes deste termo de referência e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

16.1.1. Responsabilizar-se pelo cumprimento dos postulados legais vigentes, de âmbito federal, estadual ou municipal.

16.1.2. Prestar os serviços dentro dos parâmetros e rotinas estabelecidos, em observância às normas legais e regulamentares aplicáveis e, inclusive, às recomendações aceitas pela boa técnica.

16.1.3. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência;

16.1.4. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços;

16.1.5. Realizar as adequações necessárias nas redes elétrica (comum e estabilizada) e lógicas para atender à municipalidade;

16.1.6. Responder aos vícios ou defeitos anteriores à locação;

16.1.7. O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de débitos, coisas e pessoas na data da celebração do contrato.

16.1.8. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a empresa CONTRATADA deverá enviar a CONTRATANTE os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Estadual ou

Distrital do domicílio ou sede da CONTRATADA; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

16.1.9. Comunicar a CONTRATANTE, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.

16.1.10. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta.

16.1.11. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

16.1.12. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, os serviços a serem contratados.

17. DAS VEDAÇÕES À CONTRATADA:

17.1. São expressamente vedadas à CONTRATADA:

17.1.1. A contratação de servidor pertencente ao quadro de pessoal da CONTRATANTE, durante a vigência do contrato.

17.1.2. A veiculação de publicidade acerca do, salvo se houver prévia autorização da CONTRATANTE.

17.1.3. A subcontratação de outra empresa para a execução total ou parcial do objeto do contrato.

17.1.4. Caucionar ou utilizar o contrato para qualquer operação financeira.

17.1.5. Interromper a execução dos serviços sob alegação de impedimento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

18. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

18.1. Comete infração administrativa nos termos do art. 155 da Lei nº 14,133, de 2021, a CONTRATADA que:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

- e) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) Ensejar o retardamento da execução ou entrega do objeto sem motivo justificado;
- h) Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

18.2. Conforme disposto no Decreto Municipal Nº 7074/23, Art. 131 parágrafo único, serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas todas as sanções cabíveis desde o Art. 156 da Lei 14.133/21, subsidiariamente a todas as regras de sanção da Legislação vigente e conforme exposto abaixo:

18.2.1. Advertência, quando o CONTRATADO der causa à inexecução parcial do contrato ou instrumento de igual teor, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei).

18.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato ou instrumento de igual teor, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei).

18.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato ou instrumento de igual teor, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei).

18.2.4. Multa:

- 1) moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- 2) compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto ou sobre o valor da parcela inadimplida, no caso de inexecução parcial.

18.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato ou instrumento de igual teor, não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º);

18.4. Todas as sanções previstas neste Contrato ou instrumento de igual teor, poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

18.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, lei nº 14133/21).

18.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela Contratante ao CONTRATADO, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

18.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

18.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao CONTRATADO, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

18.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

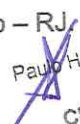
18.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159, lei nº 14.133/21).

18.8. A personalidade jurídica do CONTRATADO poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à

Rua Fagundes Varela, Nº 97, São Cristóvão, CEP: 28909-270 Cabo Frio – RJ

E-mail: subsecretaria@saude.cabofrio.rj.gov.br

Telefone: (22)2646-2506


Paulo Henrique Antonioli Gomes
Engenheiro Civil
CREA-RJ 2017105757

empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o CONTRATADO, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, lei nº 14133/21).

18.9. A Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, lei nº 14133/21).

18.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

18.11. A inexecução do objeto deste TR, total ou parcialmente, poderá ensejar a rescisão contratual, na forma dos artigos 137, 138, 139 e 155 da Lei 14.133/21, com as consequências previstas em lei e neste instrumento.

18.12. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

18.13. A rescisão administrativa ou amigável será procedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

18.14. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

19. DA GARANTIA DA CONTRATAÇÃO::

19.1. Não será exigida garantia contratual, nos termos dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a natureza do objeto da contratação, que não apresenta riscos que justifiquem tal exigência.

20. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

20.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Fiscal do Município.

20.1.1. A contratação será atendida pelas dotações especificadas a seguir:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA	
Órgão:	05
Unidade:	001
Programa	10.301.0031.2.134
Elemento da Despesa	3.3.90.36.00
Fonte de Recurso	1600
Ficha	973

21. DA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

21.1. Termo de Referência elaborado segundo Documento de Formalização de Demanda e demais documentos presentes nos autos do **Processo nº 16933/2025**.

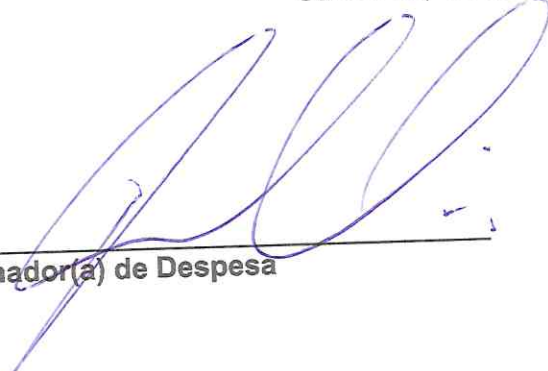
Elaborador	Matrícula	Rubrica
Paulo Henrique Antonioli Gomes	251230548	 Paulo Henrique Antonioli Gomes Engenheiro Civil CREA-RJ 2017105757

22. DA AUTORIZAÇÃO:

22.1. Autorizo o prosseguimento com o presente Termo de Referência e a contratação do serviço requisitado, por constituir o seu objeto uma demanda da Administração Pública e dada a legalidade do processo, conforme legislação vigente, bem como por ter cumprido os princípios da Administração Pública;

22.2. Nos casos em que couber, deverão ser observadas as disposições contidas no Decreto Municipal nº 6.845 de 12 de maio de 2022, no qual tange a retenção de tributos no pagamento de fornecedores.

Cabo Frio, 18 de Julho de 2025.



Ordenador(a) de Despesa

DECLARAÇÃO DE INVIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS

Imóvel: Rua Ernesto de Melo, nº 1293 – Vila do Ar, Cabo Frio/RJ

Finalidade: Aluguel comercial para funcionamento da ESF Vila do Ar no município de Cabo Frio.

Declaro, para os devidos fins, que o imóvel acima descrito **não possui condições técnicas, estruturais, legais ou contratuais que permitam o compartilhamento com outros locatários**, seja de forma simultânea ou alternada.

As razões que inviabilizam o compartilhamento incluem, mas não se limitam a:

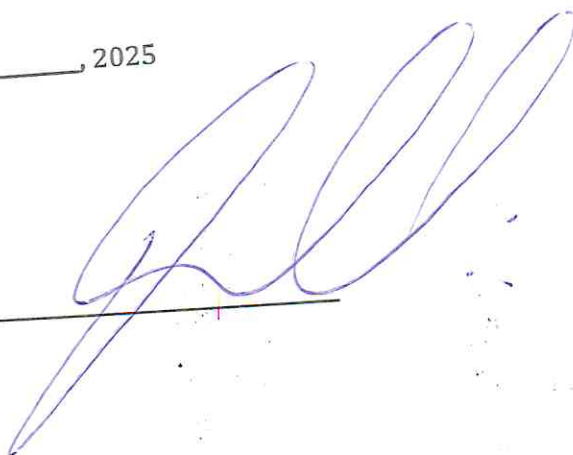
- Ausência de acessos independentes para múltiplos ocupantes;
- Inexistência de medidores individualizados de água, luz ou gás (quando aplicável);
- Limitações impostas por normas do condomínio (se aplicável);
- Cláusulas contratuais ou exigências legais que impedem o uso compartilhado;
- Garantia da segurança, privacidade e bem-estar dos futuros ocupantes.

Declaro estar ciente de que a prestação de informações falsas pode acarretar sanções legais, conforme a legislação vigente.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Cabo Frio, _____, 2025

Assinatura: _____



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE C.N.P.J.: 12.292.556/0001-88 RUA FAGUNDES VARELA, S/Nº CEP.: 28909270 CABO FRIO - RJ		NOTA DE EMPENHO	
O GESTOR MUNICIPAL PARA EFEITO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, DETERMINA QUE SEJA EMPENHADA, NESTE EXERCÍCIO A IMPORTÂNCIA A SEGUIR ESPECIFICADA.		EMPENHO/EXERCÍCIO 00873/2025 TIPO Ordinário FICHA 00973 PROCESSO 16933/2025	
Un. Gestora: 05 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE ORGÃO.....: 05 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE UNIDADE.....: 001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE SUB-UNIDADE.: 001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE FUNÇÃO.....: 10 - SAÚDE SUB-FUNÇÃO..: 301 - ATENÇÃO BÁSICA PROGRAMA....: 0031 - ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE PROJ/ATIV....: 2134 - AMPLIAÇÃO DA COBERTURA DE ESF PARA 100% DA P ELEMENTO....: 3390361400 - Locação de Imóveis FONTE.....: 1600 - TRANSF. FUNDO A FUNDO RECURSOS SUS - GOV FED CO.....: 0000 - Não se Aplica	Processo: <u>16933/2025</u> Página: <u>182</u> Rubrica:		
Grupo.....: OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - P. FÍSICA Subgrupo....: LOCAÇÃO C. Custo....: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS			
FAVORECIDO...: 14730 - MATHEUS FERNANDES FERREIRA ENDEREÇO....: RUA ANTONIO F DOS SANTOS, 175 CIDADE.....: CABO FRIO BANCO.....:			
UF: RJ CGC/CPF: 157.857.607-54 Agência: Conta:			
ESPECIFICAÇÃO DOS MATERIAIS OU	Empenho para cobertura de despesa com a locação do imóvel onde fica instalado a ESF Vila do Ar.		
VALOR: 14.100,00 (QUATORZE MIL E CEM REAIS).			
DEMONSTRAÇÃO			
DESPESA BRUTA....: *****14.100,00 RETENÇÕES.....: *****0,00 DESPESA LÍQUIDA..: *****14.100,00		SALDO ANTERIOR....: *****54.000,00 DESPESA EMPENHADA.: *****14.100,00 SALDO DISPONÍVEL...: *****39.900,00	
Modalidade: Sem Modalidade		REQUISIÇÃO DE COMPRA	
Nº: EM: / /		Nº A.E.: EM: ____/____/____	
FORAM CONFERIDOS OS DADOS CONSTANTES DESTA NOTA DE EMPENHO.		AUTORIZA A EMISSÃO DESTA EMPENHO.	
 ROBERTA RIBEIRO RODRIGUES FERREIRA SUPERINTENDENTE		 BEATRIZ CAVALCANTI TRINDADE MARINS SECRETÁRIA DE SAÚDE	
Preparado por: FABIO BARBOSA LIMA RIBEIRO		Emitido por: FABIO BARBOSA LIMA RIBEIRO	