

Termo de Referência

Locação de imóvel para atender as demandas de instalação do Módulo Médico de Família Morro do Céu (MMF Morro do Céu).

Apresentação: O objeto do presente procedimento é a contratação locatícia de imóvel exclusivamente destinado para as atividades do Módulo Médico de Família Morro do Céu (MMF Morro do Céu).

Forma de contratação direta: Inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021 c/c art. 87, §4º do Decreto Municipal n.º 14.730/2023.

Prazo de vigência do contrato: 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação no Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP).

Termo de Referência FeSaúde n° 002/2025

Locação de imóvel

Versão n.º 001/2024

Data de elaboração: 06/02/2025

Processo Administrativo n.º 9900008241/2025

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 Contratação locatícia de imóvel exclusivamente destinado para a implantação do Módulo do **Médico de Família Morro do Céu (MMF Morro do Céu)**, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UND. DE MEDIDA	QNT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	O imóvel que deverá ser objeto da locação carece possuir espaço mínimo interno de 80m². Além da metragem mínima e localização específica, a estrutura do imóvel deverá ser de alvenaria, de preferência com um pavimento, capaz de suportar uma equipe de APS, com fornecimento regular de energia elétrica e água canalizada.	4316	SERV/MÊS	36	R\$ 6.000,00	R\$ 216.000,00

1.2. A locação objeto desta contratação é caracterizada como serviço comum.

1.3. Não haverá parcelamento da solução.

1.4. O prazo de vigência da contratação é de 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação no Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP).

1.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. A presente contratação resta fundamentada como contratação direta, mediante o instituto da inexigibilidade, com fundamento no inciso V do *caput* do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021 c/c art. 87, §4º do Decreto Municipal n.º 14.730/2023.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei Federal n.º 14.133/2021.

4.2. A LOCATÁRIA poderá denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo também possível a prorrogação do contrato, observando-se o disposto no parágrafo segundo, abaixo, quanto a eventual multa pela rescisão antecipada.

4.3. A rescisão antecipada do contrato por culpa ou vontade da LOCATÁRIA, se antes do período de 12 (doze) meses, sujeitará a LOCATÁRIA ao pagamento de multa rescisória equivalente a 03 (três) meses de aluguel na proporcionalidade ao tempo restante de contrato.

4.4. Comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública nos termos do art. 5º da Lei 12.846/13, por meio de decisão judicial transitada em julgado ou processo administrativo no âmbito da Administração Pública Direta ou Indireta de Niterói, o presente contrato poderá ser rescindido sem prejuízo da aplicação da multa.

4.5. Após cada período de 12 (doze) meses de locação, o reajuste do contrato estará adstrito a nova avaliação do imóvel para comprovar a compatibilidade do preço ao valor de mercado.

4.6. O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

4.7. O aluguel e os encargos locatícios, os encargos locatícios serão pagos em boleto diferente do boleto do aluguel em si, devendo o locatário prestar conta mensalmente à administradora, enviando os comprovantes de pagamento, sobretudo IPTU e outras taxas decorrentes da ocupação caso haja, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

4.8. O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

4.9. Na ocorrência de reajustamento do aluguel, na forma da cláusula quinta, a fatura ou recibo mencionado no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.

4.10. Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, a LOCATÁRIA deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

4.11. Na hipótese do não pagamento pontual do aluguel, estarão os LOCATÁRIOS, automaticamente e de pleno direito, constituída em mora ficando obrigada, então em Juízo ou fora dele, ao pagamento dos aluguéis acrescidos, desde o vencimento, dos juros de 1% (um por cento) ao mês e da atualização monetária “pro-rata” de seu débito, com base na variação do índice do IGP-M, bem como de multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o total do débito corrigido. Caso a cobrança do débito em atraso seja feita através de notificação extrajudicial ou ação judicial com intervenção de advogado, serão também de responsabilidade dos LOCATÁRIOS os pagamentos dos respectivos honorários advocatícios calculados sempre no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito corrigido.

4.12. O recebimento de qualquer quantia fora dos prazos ora pactuados será tido como mera tolerância, não induzindo à novação do estipulado.

4.13. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pela LOCATÁRIA, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venham a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

4.14. A LOCATÁRIA obriga-se: a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal; b) a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

4.15. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como os úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. As benfeitorias autorizadas deverão ser contratadas pelo LOCADOR, salvo autorização prévia por escrito.

4.16. Nenhuma obra poderá ser realizada no imóvel pela LOCATÁRIA sem prévio consentimento do LOCADOR, exceto aquelas inadiáveis e urgentes, que visem a evitar o perecimento e/ou deterioração da coisa, sendo assegurada à LOCATÁRIA a indenização respectiva.

4.17. A LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento do IPTU e taxas, no que diz respeito ao imposto referente ao primeiro ano-base (ano-calendário em que se inicia a locação) do contrato.

4.18. A partir do segundo ano-base, se houver, a LOCATÁRIA obterá a isenção do imposto junto à Secretaria Municipal de Fazenda, comunicando ao LOCADOR; caso não seja deferido ou concluído o processo com o pedido de isenção do imposto, ficará a cargo da LOCATÁRIA o pagamento do referido imposto.

4.19. A LOCATÁRIA poderá compensar nos últimos meses de locação o valor correspondente aos meses de isenção do imposto deferido pela Secretaria Municipal que forem supervenientes à vigência contratual, desde que encaminhe pedido formal ao LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias.

4.20. A LOCATÁRIA será responsável pela cotação com ao menos 03 (três) seguradoras e pelo pagamento do valor anual do seguro contrafogo, que será feito com a seguradora que ofertou o menor valor dentre as três cotações recebidas, observado o princípio da economicidade, em seu nome, e esse valor será ressarcido pela LOCATÁRIA.

4.21. O valor do seguro acima mencionado será ressarcido pela LOCATÁRIA caso a LOCADORA efetue o pagamento, em pagamento único, juntamente com o valor do aluguel do mês imediatamente seguinte ao pagamento do seguro pelo LOCADOR.

4.22. No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte da LOCATÁRIA, desde que o incêndio seja comprovado que tratou-se de caso de força maior, averiguando-se a devida culpabilidade do ocorrido, uma vez comprovado que não houve dolo, poderão as partes, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR e a LOCATÁRIA tenham direito a cobrar qualquer indenização reciprocamente.

4.23. O LOCADOR reconhece à LOCATÁRIA, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

4.24. No primeiro ano-base (ano-calendário em que se inicia a locação) está incluído o valor correspondente ao IPTU no valor a ser pago pela LOCATÁRIA.

4.25. O LOCADOR será responsável pela cotação e pelo pagamento do valor anual do seguro contra fogo, e esse valor será ressarcido pela LOCATÁRIA.

4.26. Previamente ao ingresso da LOCATÁRIA no imóvel, será feita, em conjunto com o LOCADOR, vistoria do bem, devendo ser elaborado termo circunstanciado de vistoria, a serem assinados por ambas as partes, preferencialmente instruído com fotos do imóvel, bem como por ocasião de entrega do imóvel.

4.27. Caso a garantia seja mediante depósito, o término do contrato de locação será aplicado sobre o valor do depósito realizado o reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV e, em sua falta, pelo índice que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e, em sua falta, o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

4.28. No caso de desapropriação total ou parcial, o imóvel locado, no outro ou em parte, nenhuma indenização poderá a LOCATÁRIA exigir da LOCADORA, ficando rescindido de pleno direito o presente contrato.

4.29. A LOCATÁRIA fica obrigada a transferir imediatamente após a ocupação para seu nome as contas de energia, água, gás, tomando as devidas providências junto as companhias concessionárias de praxe, assim como na devolução do imóvel no final da locação para a LOCATÁRIA

obter o termo de quitação do contrato, deverá a mesma apresentar os comprovantes de quitação e protocolos de encerramento junto as companhias.

4.30. A LOCATÁRIA poderá utilizar o imóvel locado para exploração do seu ramo de atividade comercial especificamente, ficando vedado expressamente o seu uso para qualquer outra finalidade, bem como sublocação, cessão, empréstimo do imóvel no todo em parte, sem prévio consentimento do LOCADOR, que poderá negar sem justificativa.

4.31. Fica eleito o foro da cidade de Niterói para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

5.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

5.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

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

5.10. As atribuições do fiscal do contrato são aquelas descritas nos artigos 20 a 26 do Decreto Municipal 14.730/2023.

Gestor do Contrato

5.12. O gestor do contrato tem como função administrar o contrato até o término de sua vigência, desempenhando as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado de cada contrato, as quais estão previstas no artigo 18 do Decreto Municipal 14.730/23.

Formalidades do contrato de locação

6.1. O locador deverá apresentar:

I – documentação hábil para comprovar a legitimidade do titular do bem para formalizar a locação do imóvel;

II – prova do registro geral do imóvel;

III – prova do registro do imóvel no município de Niterói; e

IV – prova do domínio do bem pelo respectivo titular por meio da apresentação de certidão de ônus reais atualizada.

Habilitação jurídica

6.2. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

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

6.4. **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>;

6.5. 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;

6.6. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

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

6.8. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

6.9. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

6.10. apresentação de certidão de ônus reais atualizada, admitindo-se a apresentação de outros documentos idôneos a comprovar sua legitimidade para figurar como locador do bem perante a Administração Municipal.

6.11. Apresentação do RGI e registro municipal do imóvel;

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

Habilitação fiscal, social e trabalhista, no que couber

6.13. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

6.14. 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 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

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

6.16. 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;

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

6.18. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

6.19. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

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

Niterói, 06 de janeiro de 2025

Elaborado por (assinado eletronicamente):

Sabrina da Costa Rêgo
Matrícula n.º 1043-0
Integrante Requisitante da Equipe de
Planejamento da Contratação

Breney Pereira
Matrícula n.º 2641-7
Presidente da Equipe de Planeja-
mento da Contratação

Fabio Lanes de Souza Junior
Matrícula n.º 2872-0
Integrante Técnico da Equipe de Planeja-
mento da Contratação

Aprovo o instrumento e requisito o objeto identificado neste artefato (assinado eletronicamente):

Maria Célia Valladares Vasconcellos
Matrícula n.º 2255-1
Diretora-Geral e Autoridade máxima competente para aprovação do instrumento¹²
Fundação Estatal de Saúde de Niterói (FeSaúde)

¹ Decreto Municipal n.º 14.790/2023:

Art. 44. Os documentos aduzidos no art. 43 deverão ser submetidos à apreciação da autoridade máxima do órgão ou entidade responsável pela contratação, devendo ser firmados pelo responsável técnico pela elaboração.

² Conforme art. 14 c/c 15 ambos do Decreto Municipal n.º 14.107/2021 (Estatuto da FeSaúde), *in verbis*:

Art. 14. A Diretoria Executiva, órgão de direção subordinada e de administração superior, é constituída por profissionais de notório conhecimento em saúde pública e administração, contratados para atuarem nas seguintes Diretorias:
I - Diretoria Geral;

(...)

§ 1º O Diretor Geral, dirigente maior da Diretoria Executiva, será indicado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal para um mandato de três anos, permitida apenas uma recondução por igual período.

Art. 15. O Diretor Geral representará a FeSaúde em juízo ou fora dele e será substituído em suas faltas e impedimentos pelo Diretor de Atenção à Saúde e, na ausência deste, pelo Diretor de Administração e Finanças.

§ 1º Os contratos que a FeSaúde celebrar ou em que vier a intervir e os atos que envolvam obrigações ou responsabilidades por parte da Fundação serão assinados pelo Diretor Geral em conjunto com o Diretor de Administração e Finanças.