



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Niterói
Fundação Estatal de Saúde

TERMO DE REFERÊNCIA N.º 048/2026

Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021

Locação de Imóvel

Versão n.º 001

Processo Administrativo n.º NIT-050109/000167/2026

Elaborado em: 20/08/2026

Referências para elaboração: Modelo de [Termo de Referência](#) para contratação de serviços disponibilizado pela Procuradoria-Geral do Município, adaptado à natureza da presente contratação;

[Minuta-Padrão de Contrato de Locação de Imóvel](#) da Procuradoria-Geral do Município; e

[Decreto Municipal n.º 14.730/2023](#).

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Objeto

1.1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel destinado ao **funcionamento do Módulo Médico de Família do Holofote (MMF Holofote), sob gestão da Fundação Estatal de Saúde de Niterói (FeSaúde)**, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme as especificações, condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos.

1.2. Especificação do objeto

1.2.1. A contratação compreenderá a locação de 01 (um) imóvel, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado ao funcionamento do Módulo Médico de Família do Holofote (MMF Holofote), observados os requisitos técnicos, funcionais e demais condições estabelecidas neste Termo de Referência.

Item	Especificação	Catser	Und. De Medida	Qnt.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Módulo Médico de Família do Holofote (MMF Holofote), observados os requisitos técnicos estabelecidos neste Termo de Referência.	4316	Mês	60	R\$ 2.294,00	R\$ 137.640,00

1.2.2. O valor mensal estimado da locação é de R\$ 2.294,00 (dois mil duzentos e noventa e quatro reais), perfazendo o valor de R\$ 137.640,00 (cento e trinta e sete mil seiscentos e quarenta reais), para o período inicial de 60 (sessenta) meses, sem prejuízo das despesas acessórias e eventuais de responsabilidade da LOCATÁRIA, quando cabíveis, nos termos deste Termo de Referência e do instrumento contratual.

1.3. Vigência

1.3.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contado a partir da data estabelecida no instrumento contratual para o início da locação, observado o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991 e no art. 164 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

1.3.2. A definição do prazo inicial de 60 (sessenta) meses considera a natureza continuada da necessidade administrativa, a necessidade de assegurar a continuidade e a estabilidade da prestação dos serviços de Atenção Primária à Saúde, a redução dos custos administrativos decorrentes da realização de novos procedimentos de contratação e a economicidade proporcionada pela manutenção da locação por período mais extenso.

1.3.3. A adoção de prazo inicial superior a 12 (doze) meses observará as condições estabelecidas no § 1º do art. 164 do Decreto Municipal nº 14.730/2023, devendo ser demonstrada, no processo administrativo, a vantagem econômica da fixação do prazo contratual, mediante comparação do valor mensal do aluguel com o valor médio de mercado, atestado em laudo de avaliação, bem como a preservação da vantagem econômica da locação durante sua vigência, mediante verificação anual da realidade de mercado.

1.3.4. A preservação da vantagem econômica da contratação observará as condições estabelecidas no instrumento contratual para eventual renegociação do valor do aluguel e, frustrada a renegociação, para extinção do contrato sem ônus para a Administração, observada a legislação aplicável.

1.3.5. Como referência técnica complementar para o planejamento da contratação, foi considerada a [Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022](#), que estabelece, para os contratos de locação tradicional, prazo de até 5 (cinco) anos, parâmetro compatível com o prazo inicial de 60 (sessenta) meses adotado nesta contratação.

1.3.6. A vigência contratual, incluídas eventuais prorrogações, observará o limite máximo de 10 (dez) anos, nos termos do art. 164, caput, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

1.3.7. Findo o prazo previsto no contrato, caso a LOCATÁRIA tenha interesse na continuidade da locação e ainda não tenha sido atingido o limite máximo de 10 (dez) anos, deverão ser adotadas as providências necessárias à formalização da prorrogação contratual, observado o disposto no art. 165, caput, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.^[1]

1.3.8. Caso ocorra o término do prazo contratual sem a celebração tempestiva do respectivo termo aditivo, deverão ser adotadas as providências previstas no art. 165, § 2º, do Decreto Municipal nº 14.730/2023, inclusive a comunicação imediata à autoridade competente para regularização da situação.

1.3.9. Na hipótese prevista no item anterior, caso a LOCATÁRIA continue utilizando o imóvel e realizando o pagamento do aluguel e dos demais encargos previstos no contrato, a locação poderá continuar por prazo indeterminado, desde que observado o limite máximo admitido para os contratos de locação, nos termos do art. 165, § 3º, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.^[2]

1.3.10. O contrato poderá ser extinto antecipadamente nas hipóteses previstas na legislação aplicável, inclusive nas situações previstas nos arts. 137 a 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando cabíveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

1.3.11. O contrato poderá ser extinto caso, após a verificação anual da realidade de mercado, seja constatada alteração relevante das condições de mercado que comprometa a vantagem econômica da contratação e resulte frustrada a renegociação do valor do aluguel, sem ônus para a LOCATÁRIA, observado o disposto no art. 164, § 1º, inciso II, do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e as condições estabelecidas no instrumento contratual.

1.4. Regime da contratação

1.4.1. A presente contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da identificação

de imóvel cujas características de instalação e localização demonstram ser necessárias ao atendimento da finalidade pública, observados os requisitos legais para a contratação direta.

1.5. Natureza do objeto

1.5.1. A presente contratação caracteriza-se como locação de imóvel, regendo-se pelas disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, do Decreto Municipal nº 14.730, de 14 de fevereiro de 2023, e pelas cláusulas do futuro instrumento contratual.

1.6. Vinculação ao planejamento da contratação

1.6.1. A presente contratação fundamenta-se nas conclusões constantes do Estudo Técnico Preliminar elaborado para o atendimento da demanda, o qual demonstrou a necessidade da locação do imóvel, a adequação da solução escolhida e a viabilidade da contratação, em conformidade com o planejamento institucional da Fundação Estatal de Saúde de Niterói (FeSaúde).

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. A contratação será realizada mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, c/c o art. 87, § 4º, do Decreto Municipal nº 14.730, de 14 de fevereiro de 2023^[3], por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalação e localização são necessárias ao atendimento da finalidade pública pretendida, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos que instruem o processo administrativo.

2.1.2. O Módulo Médico de Família do Holofote integra o Programa Médico de Família (PMF), desempenhando papel fundamental na Rede de Atenção Primária à Saúde do Município. Cada Módulo Médico de Família (MMF) em funcionamento conta com equipes de Saúde da Família compostas por médicos, enfermeiros, técnicos de enfermagem e agentes comunitários de saúde. A gestão dessas equipes e unidades é realizada pela Fundação Estatal de Saúde de Niterói (FeSaúde), nos termos do Contrato de Gestão nº 001/2020.

2.1.3. A contratação tem por finalidade assegurar a continuidade do funcionamento da unidade em imóvel que atenda às condições de localização, infraestrutura e funcionalidade necessárias ao desenvolvimento de suas atividades, com o objetivo de oferecer atendimento integral e contínuo à população, especialmente às famílias em situação de maior vulnerabilidade social e sanitária, por meio da atuação de equipes multiprofissionais e da realização de visitas domiciliares. A unidade funciona como porta de entrada do sistema municipal de saúde, garantindo acesso universal e equitativo aos serviços de atenção primária, bem como a continuidade da prestação dos serviços públicos, evitando a interrupção das ações desenvolvidas pelo MMF Holofote.

2.1.4. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, a solução de locação mostrou-se a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, considerando as características específicas do imóvel, sua compatibilidade com as necessidades da unidade e a inexistência, no momento, de imóvel público disponível e apto a atender à demanda administrativa.

2.1.5. A presente contratação encontra-se compatível com o planejamento institucional da Fundação Estatal de Saúde de Niterói – FeSaúde, observando a demanda formalizada pela unidade requisitante, as conclusões do Estudo Técnico Preliminar e os demais documentos que compõem a fase preparatória da contratação.

2.2. Do Plano de Contratações Anual

2.2. O objeto da presente contratação encontra-se previsto no Plano de Contratações Anual (PCA) da [Fundação Estatal de Saúde de Niterói – FeSaúde, publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP](#), sob o Item nº 54, ID PCA nº 927827-46/2025, classificado no Código 4316 – Locação de Imóvel, com valor estimado de R\$ 458.513,90 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e treze reais e noventa centavos)/ano.

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

3.1. A descrição da solução como um todo, considerado o ciclo de vida do objeto, encontra-se detalhada no Estudo Técnico Preliminar, que integra a fase preparatória da presente contratação e constitui anexo deste Termo de Referência.

3.2. A solução consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Módulo Médico de Família do Holofote, observados os requisitos técnicos, funcionais, estruturais e locais estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar e neste Termo de Referência.

3.3. A contratação compreende a disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, abrangendo a entrega do imóvel, sua utilização pela Administração, a manutenção das condições necessárias ao seu funcionamento, a gestão e fiscalização da execução contratual e a devolução do imóvel ao término da vigência, observadas as obrigações atribuídas às partes pela legislação aplicável e pelo futuro instrumento contratual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Garantia locatícia

4.1.1. Poderá ser exigida garantia locatícia quando sua prestação constituir condição para a celebração da locação pelo LOCADOR ou pela imobiliária responsável pela intermediação, desde que a exigência seja formalmente apresentada e compatível com a legislação aplicável.

4.1.2. A garantia locatícia, quando exigida, deverá corresponder a uma das modalidades admitidas pelo art. 37 da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991^[4], sendo vedada a exigência cumulativa de mais de uma modalidade no mesmo contrato.

4.1.3. A modalidade, o valor e as condições de constituição, utilização e restituição da garantia deverão ser previamente formalizados no processo administrativo e expressamente estabelecidos no instrumento contratual.

4.2. Avaliação do imóvel

4.2.1. O imóvel objeto da contratação deverá ser submetido à avaliação prévia, mediante laudo de avaliação, destinada à verificação de sua adequação às necessidades da Administração e da compatibilidade do valor pretendido para a locação com os valores praticados no mercado.

4.2.2. A avaliação deverá considerar as características do imóvel, sua localização, área, estado de conservação, infraestrutura, condições de uso, adequação às necessidades Módulo Médico de Família do Holofote – MMF Holofote, eventuais custos de adaptação e demais elementos relevantes para a formação do valor locatício.

4.2.3. O laudo de avaliação deverá integrar a instrução do processo administrativo e constituirá elemento para a definição do valor do aluguel e para a demonstração da vantagem econômica da contratação, especialmente em razão da adoção de prazo inicial superior a 12 (doze) meses, observado o disposto no art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 164, § 1º, inciso I, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

4.3. Laudo de vistoria do imóvel

4.3.1. Previamente ao recebimento das chaves e ao início da utilização do imóvel, deverá ser realizada vistoria, com a finalidade de verificar e registrar suas condições físicas, estruturais, funcionais e de conservação.

4.3.2. As condições verificadas deverão ser formalizadas em Laudo ou Termo de Vistoria, contendo, quando pertinente, a descrição das instalações, o estado de conservação, eventuais vícios, defeitos ou ressalvas e registros fotográficos.

4.3.3. O Laudo ou Termo de Vistoria deverá ser juntado ao processo administrativo e servirá como referência para o acompanhamento da execução contratual e para a verificação das condições do imóvel por ocasião de sua restituição ao término da locação, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal.

4.4. Condições do imóvel

4.4.1. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de uso, conservação, segurança, acessibilidade, infraestrutura e funcionalidade, compatíveis com a finalidade a que se destina e com os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

4.4.2. O imóvel deverá permanecer, durante a vigência contratual, em condições adequadas de utilização para o funcionamento do Módulo Médico de Família do Holofote – MMF Holofote, observadas as obrigações atribuídas ao LOCADOR e à LOCATÁRIA no instrumento contratual.

4.5. Observância das condições da contratação

4.5.1. A contratação deverá observar as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar, no laudo de avaliação, no Laudo ou Termo de Vistoria e no instrumento contratual, bem como as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.245/1991, do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e demais normas aplicáveis.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Da disponibilização, vistoria e entrega das chaves

5.1.1. A disponibilização do imóvel para ocupação pela LOCATÁRIA ocorrerá após a formalização do contrato e a realização da vistoria de entrada, mediante a entrega das respectivas chaves, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e no instrumento contratual.

5.1.2. Previamente à ocupação do imóvel, será realizada vistoria de entrada pela LOCATÁRIA, por meio dos responsáveis designados para o acompanhamento e fiscalização da contratação, mediante agendamento prévio com o LOCADOR.

5.1.3. A vistoria deverá contemplar a verificação das condições físicas, estruturais, funcionais, de conservação, segurança, salubridade e demais características relevantes do imóvel, devendo ser elaborado Termo ou Laudo de Vistoria de Entrada, preferencialmente acompanhado de registro fotográfico.

5.1.4. O LOCADOR deverá acompanhar a vistoria e colaborar com a descrição minuciosa do estado do imóvel, inclusive quanto às instalações, equipamentos e demais elementos que o integrem, quando existentes.

5.1.5. O recebimento das chaves pela LOCATÁRIA ocorrerá após a realização da vistoria de entrada e será formalizado mediante documento próprio, assinado pelos representantes das partes.

5.1.6. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições adequadas de uso para a finalidade prevista na contratação, observados os requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar e neste Termo de Referência.

5.1.7. Os efeitos financeiros da contratação observarão a sistemática estabelecida no instrumento contratual, especialmente quanto à data de entrega das chaves e ao início da utilização do imóvel.

5.2. Da utilização e conservação do imóvel

5.2.1. O LOCADOR deverá assegurar à LOCATÁRIA, durante toda a vigência contratual e eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, nos termos da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e do instrumento contratual.

5.2.2. A LOCATÁRIA deverá utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade estabelecida na contratação, observadas sua destinação e as condições pactuadas.

5.2.3. A LOCATÁRIA deverá conservar o imóvel e utilizá-lo de acordo com sua destinação, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de utilização inadequada, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal e aqueles cuja responsabilidade seja atribuída ao LOCADOR.

5.2.4. A LOCATÁRIA deverá comunicar ao LOCADOR, tão logo tenha conhecimento, qualquer dano, defeito ou ocorrência cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como qualquer turbacão ou ameaça de terceiros que possa comprometer o uso regular do imóvel.

5.2.5. O LOCADOR será responsável pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como pelas obrigações de manutenção e reparação que lhe sejam atribuídas pela legislação aplicável e pelo instrumento contratual.

5.2.6. A LOCATÁRIA deverá permitir a realização de reparos e intervenções de responsabilidade do LOCADOR, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual, ressalvadas as situações emergenciais que demandem atuação imediata.

5.2.7. Caso os reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR perdurem por período superior a 10 (dez) dias, será assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, na forma do art. 26 da Lei Federal nº 8.245/1991, observada a extensão da impossibilidade ou limitação de utilização do imóvel.

5.2.8. A LOCATÁRIA deverá realizar, por sua conta, os reparos decorrentes dos danos que comprovadamente causar ao imóvel, desde que não sejam provenientes do uso normal ou de vícios, defeitos ou problemas cuja responsabilidade seja atribuída ao LOCADOR.

5.3. Das obras, alterações e benfeitorias

5.3.1. A LOCATÁRIA não poderá modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o prévio consentimento, por escrito, do LOCADOR, ressalvadas as hipóteses admitidas pela legislação e as adaptações necessárias ao adequado funcionamento das atividades relacionadas ao objeto contratual, quando previamente autorizadas.

5.3.2. Eventuais adaptações indispensáveis ao desempenho das atividades do objeto contratado deverão observar as condições do imóvel, as normas técnicas e legais aplicáveis e as autorizações eventualmente exigidas.

5.3.3. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, observarão o disposto no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991 e as condições estabelecidas no instrumento contratual.

5.3.4. As benfeitorias voluptuárias observarão o disposto no art. 36 da Lei Federal nº 8.245/1991 e as condições estabelecidas no instrumento contratual, especialmente quanto à possibilidade de retirada ao término da locação, desde que sua remoção não afete a estrutura ou a substância do imóvel.

5.3.5. Nenhuma obra ou alteração poderá ser executada pela LOCATÁRIA em desacordo com as condições estabelecidas no contrato ou sem as autorizações necessárias, quando exigíveis.

5.4. Da manutenção e das condições de funcionamento

5.4.1. O LOCADOR deverá manter o imóvel em condições adequadas de conservação e utilização durante a vigência contratual, observadas as obrigações que lhe forem atribuídas pela legislação aplicável e pelo instrumento contratual.

5.4.2. Quando existentes no imóvel e integrantes da contratação, deverão ser mantidos em condições adequadas de funcionamento os sistemas e instalações necessários à utilização regular do imóvel, observadas as responsabilidades definidas no instrumento contratual.

5.4.3. A constatação de defeitos ou problemas cuja solução seja de responsabilidade do LOCADOR deverá ser formalmente comunicada, para que sejam adotadas as providências necessárias no prazo estabelecido no instrumento contratual ou, na sua ausência, em prazo razoável compatível com a natureza e a urgência da ocorrência.

5.4.4. A fiscalização da execução contratual não exime o LOCADOR de suas responsabilidades legais e contratuais quanto à conservação, manutenção e condições de utilização do imóvel.

5.5. Da garantia do uso pacífico e de ocorrências que afetem a locação

5.5.1. O LOCADOR deverá garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo de vigência do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, nos termos da legislação aplicável.

5.5.2. Na hipótese de alienação ou alteração da titularidade do imóvel durante a vigência da locação, deverão ser observadas as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 e do instrumento contratual, de forma a resguardar, quando juridicamente cabível, os direitos da LOCATÁRIA decorrentes da locação.

5.5.3. Na ocorrência de incêndio, caso fortuito ou força maior que impeça, total ou parcialmente, a utilização do imóvel, serão adotadas as providências previstas na legislação aplicável e no instrumento contratual, considerando-se a possibilidade de suspensão das obrigações, realização dos reparos necessários ou extinção da locação, conforme o caso.

5.5.4. A ocorrência de situação que comprometa a utilização do imóvel deverá ser imediatamente comunicada à fiscalização contratual, para registro e adoção das providências administrativas cabíveis.

5.6. Das despesas, tributos, taxas, seguro e demais encargos da locação

5.6.1. O aluguel e os encargos locatícios serão pagos na forma e nos prazos estabelecidos no instrumento contratual, observadas as responsabilidades atribuídas à LOCATÁRIA e ao LOCADOR.

5.6.2. Os impostos, taxas, encargos e demais despesas incidentes sobre o imóvel serão suportados pelo LOCADOR ou pela LOCATÁRIA, conforme as responsabilidades estabelecidas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável.

5.6.3. O IPTU relativo ao primeiro ano-base, assim considerado o ano-calendário em que se iniciar a locação, será suportado pela LOCATÁRIA, enquanto não reconhecida pela autoridade tributária competente eventual isenção ou outro benefício tributário aplicável ao imóvel em razão de sua utilização pela Fundação Estatal de Saúde de Niterói – FeSaúde.

5.6.4. A partir do segundo ano-base, a LOCATÁRIA adotará, quando cabível, as providências administrativas necessárias perante a Secretaria Municipal de Fazenda para requerer o reconhecimento da eventual isenção de IPTU aplicável ao imóvel, cabendo ao LOCADOR fornecer os documentos e informações de sua responsabilidade necessários à instrução do respectivo requerimento.

5.6.5. Enquanto pendente a análise do pedido de isenção, ou até que sobrevenha decisão administrativa que reconheça o benefício, a LOCATÁRIA efetuará o pagamento do IPTU que lhe seja exigível, observados os prazos e procedimentos estabelecidos pela legislação tributária municipal.

5.6.6. Na hipótese de deferimento da isenção de IPTU, serão observados os efeitos e as condições estabelecidos pela autoridade tributária competente, inclusive quanto à eventual restituição, compensação ou regularização de valores anteriormente pagos, conforme a legislação aplicável.

5.6.7. Quanto às obrigações relacionadas ao Corpo de Bombeiros, a LOCATÁRIA adotará, quando cabível, as providências administrativas necessárias para requerer eventual isenção ou tratamento tributário diferenciado aplicável à contratação, observada a legislação específica.

5.6.8. A eventual obtenção de isenção ou benefício relacionado às obrigações perante o Corpo de Bombeiros não afastará as responsabilidades atribuídas ao LOCADOR quanto às condições físicas e de segurança do imóvel, inclusive quanto à manutenção dos sistemas de prevenção e combate a incêndio e à regularidade das instalações que lhe competirem.

5.6.9. Caberá ao LOCADOR, quando aplicável, providenciar e manter atualizado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, bem como assegurar as condições de funcionamento dos sistemas de prevenção e combate a incêndio existentes no imóvel, observadas as exigências dos órgãos competentes e as características do imóvel.

5.6.10. O seguro complementar contra incêndio, quando exigível em razão das características do imóvel ou das condições da contratação, deverá ser contratado na forma estabelecida no instrumento contratual.

5.6.11. Quando a contratação do seguro for de responsabilidade do LOCADOR, este deverá apresentar à LOCATÁRIA, para fins de análise e eventual ressarcimento, no mínimo 03 (três) cotações de preços obtidas junto a empresas seguradoras ou corretoras regularmente habilitadas, salvo impossibilidade devidamente justificada.

5.6.12. A escolha da proposta deverá considerar, além do preço, a adequação das coberturas às características e aos riscos do imóvel, bem como as demais condições aplicáveis à contratação.

5.6.13. Quando previsto o ressarcimento pela LOCATÁRIA, o pagamento ficará condicionado à apresentação da apólice ou certificado de seguro, da documentação comprobatória da contratação e do respectivo comprovante de pagamento pelo LOCADOR, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

5.6.14. Os valores relativos ao aluguel, ao IPTU, ao seguro e aos demais encargos locatícios deverão, sempre que possível, ser discriminados separadamente nos documentos de cobrança, de modo a permitir sua adequada conferência, liquidação, pagamento e fiscalização.

5.6.15. As despesas e encargos não atribuídos expressamente à LOCATÁRIA neste Termo de Referência ou no instrumento contratual permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR, observadas as disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e demais normas aplicáveis.

5.7. Das despesas de consumo e do ressarcimento excepcional

5.7.1. As despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto, gás, quando houver, telefone e demais serviços individualizados decorrentes da utilização do imóvel serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, observadas as disposições do instrumento contratual.

5.7.2. A LOCATÁRIA deverá providenciar, quando possível, a transferência para sua titularidade das contas de consumo vinculadas ao imóvel, adotando as providências necessárias perante as respectivas concessionárias.

5.7.3. Enquanto não efetivada a transferência da titularidade das contas de consumo ou concluídas as providências administrativas necessárias à regularização dos encargos de responsabilidade da LOCATÁRIA, o LOCADOR poderá, excepcionalmente e de forma transitória, efetuar o pagamento dessas despesas. Nessa hipótese, os valores efetivamente pagos poderão ser ressarcidos pela LOCATÁRIA, mediante apresentação dos respectivos documentos de cobrança e comprovantes de pagamento, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

5.7.4. As despesas acessórias e eventuais decorrentes da locação, cuja responsabilidade seja atribuída à LOCATÁRIA, que, excepcionalmente e de forma transitória, sejam antecipadas pelo LOCADOR, poderão ser ressarcidas pela LOCATÁRIA, mediante apresentação dos respectivos documentos de cobrança e comprovantes de pagamento, desde que comprovadas a natureza da despesa, sua exigibilidade e a responsabilidade da LOCATÁRIA pelo respectivo encargo.

5.7.5. O ressarcimento previsto nos itens anteriores ficará limitado ao valor efetivamente pago pelo LOCADOR, não abrangendo despesas, acréscimos, taxas ou encargos que não estejam diretamente relacionados à obrigação de responsabilidade da LOCATÁRIA ou que não sejam devidamente comprovados.

5.7.6. O pedido de ressarcimento deverá ser acompanhado da documentação necessária à comprovação da despesa, incluindo, conforme o caso, documento de cobrança, nota fiscal, guia, boleto ou documento equivalente, bem como o respectivo comprovante de pagamento pelo LOCADOR.

5.7.7. Os valores eventualmente ressarcidos nos termos deste item terão natureza de despesas acessórias e eventuais da locação, não se confundindo com o valor mensal do aluguel, e deverão ser apresentados de forma discriminada e apartada deste, observados os procedimentos administrativos, orçamentários, financeiros e contábeis aplicáveis.

5.7.8. O ressarcimento ficará condicionado à conferência e ao atesto pelos responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, quanto à regularidade da despesa, à sua vinculação com o imóvel locado e à responsabilidade da LOCATÁRIA pelo respectivo encargo.

5.7.9. Não serão objeto de ressarcimento despesas de responsabilidade do LOCADOR, despesas estranhas à execução da locação, valores sem documentação comprobatória ou quaisquer acréscimos decorrentes de conduta imputável exclusivamente ao LOCADOR.

5.8. Da vistoria e devolução do imóvel

5.8.1. Ao término da locação, será realizada vistoria de saída, mediante comunicação prévia ao LOCADOR, com a finalidade de verificar as condições de conservação do imóvel e compará-las com aquelas registradas no Termo ou Laudo de Vistoria de Entrada.

5.8.2. A vistoria de saída deverá registrar eventuais danos, alterações ou irregularidades identificados no imóvel, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

5.8.3. A LOCATÁRIA deverá restituir o imóvel nas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal, as alterações regularmente autorizadas e as demais situações previstas na legislação aplicável e no instrumento contratual.

5.8.4. Os danos comprovadamente imputáveis à LOCATÁRIA deverão ser reparados ou indenizados na forma estabelecida no instrumento contratual, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

5.8.5. Eventual necessidade de apuração dos valores necessários à realização de reparos não impedirá, por si só, a entrega do imóvel e das chaves, quando juridicamente cabível, devendo eventual divergência quanto aos valores ser formalizada e solucionada na forma estabelecida no contrato.

5.8.6. Por ocasião da devolução, a LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, controles e demais dispositivos de acesso ao imóvel, bem como apresentar, quando aplicável, os comprovantes de quitação das despesas de consumo sob sua responsabilidade e os documentos relativos ao encerramento ou à transferência das respectivas contas.

5.8.7. Ao término da locação, a fiscalização contratual deverá providenciar relatório circunstanciado e fotográfico acerca das condições do imóvel por ocasião de sua devolução, para fins de registro da execução contratual e instrução do processo administrativo, nos termos do art. 168, § 3º, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.^[5]

5.8.8. Eventuais questionamentos do LOCADOR acerca das condições do imóvel não impedirão a devolução das chaves. Na hipótese de recusa do LOCADOR em recebê-las, o gestor do contrato deverá promover sua imediata notificação formal e, caso persista a recusa, encaminhar o caso à Procuradoria-Geral do Município para avaliação das providências cabíveis, nos termos do art. 168, § 4º, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

5.9. Do reajustamento do aluguel

5.9.1. Após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, o valor do aluguel poderá ser reajustado, mediante solicitação expressa do LOCADOR, observada a periodicidade mínima estabelecida no art. 164, § 2º, inciso II, do Decreto Municipal nº 14.730/2023, considerada a data de assinatura do contrato como termo inicial nas contratações por inexistência.

5.9.2. O reajustamento será calculado mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), ou de outro índice que venha a substituí-lo, sobre o valor do aluguel vigente, observadas as disposições do instrumento contratual e da legislação aplicável.

5.9.3. A concessão do reajustamento ficará condicionada à prévia verificação da compatibilidade do valor pretendido com a variação efetiva do valor de mercado, mediante laudo técnico prévio, observado o disposto no art. 164, § 2º, inciso III, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

5.9.4. O pedido de reajustamento deverá ser apresentado pelo LOCADOR e será analisado pela LOCATÁRIA quanto ao atendimento dos requisitos legais, contratuais e administrativos pertinentes, inclusive quanto à manutenção da compatibilidade do valor do aluguel com o mercado.

5.9.5. O reajustamento, quando deferido, será formalizado mediante apostilamento, com o correspondente registro no processo administrativo.

5.9.6. O novo valor do aluguel somente será aplicado após a formalização do reajustamento, observados o período aquisitivo, a data de aquisição do direito e as demais

condições estabelecidas no instrumento contratual.

5.9.7. Na hipótese de o LOCADOR não solicitar o reajustamento no momento em que implementado o período aquisitivo, a análise de eventual pedido posterior observará a legislação aplicável e as condições estabelecidas no instrumento contratual, vedada a aplicação automática do reajuste pela LOCATÁRIA sem a correspondente solicitação.

5.9.8. Caso o valor do aluguel resultante da aplicação do índice de reajustamento se mostre significativamente dissociado do valor de mercado apurado para o imóvel, a LOCATÁRIA poderá, previamente à formalização do reajustamento, promover a análise do valor de mercado e, mediante concordância do LOCADOR, negociar a adequação do valor do aluguel, buscando preservar a compatibilidade da locação com os preços praticados no mercado, a economicidade da contratação e o equilíbrio da relação contratual.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. Disposições gerais

6.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.245/1991, do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e demais normas aplicáveis à locação de imóvel.

6.1.2. A gestão e a fiscalização do contrato serão realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, por agentes públicos formalmente designados, observada a distinção entre as atividades de gestão e fiscalização, nos termos do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

6.1.3. A gestão do contrato compreenderá a coordenação das atividades relacionadas à fiscalização, bem como a adoção das providências administrativas necessárias à instrução processual e ao encaminhamento dos procedimentos relativos à prorrogação, alteração, reajustamento, pagamento, eventual aplicação de sanções e extinção contratual, conforme as atribuições previstas nos arts. 17 e 18 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

6.1.4. As comunicações entre a LOCATÁRIA e o LOCADOR deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se meios eletrônicos que permitam o registro e a comprovação da comunicação.

6.1.5. A LOCATÁRIA poderá convocar o LOCADOR ou seu representante formalmente indicado para prestar esclarecimentos, apresentar documentos ou adotar as providências necessárias ao cumprimento das obrigações contratuais.

6.2. Fiscalização do contrato

6.2.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por fiscal(es) formalmente designado(s) pela autoridade competente, nos termos do Decreto Municipal nº 14.730/2023, competindo-lhe(s) acompanhar a execução do objeto e verificar o cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCADOR.

6.2.2. O(s) fiscal(is) deverá(ão) conhecer o Termo de Referência, o contrato e seus respectivos anexos, verificando o cumprimento das obrigações estabelecidas, inclusive quanto às condições de conservação, funcionamento, disponibilidade e utilização do imóvel, conforme as obrigações atribuídas ao LOCADOR.

6.2.3. O(s) fiscal(is) deverá(ão) registrar, no histórico de gerenciamento do contrato ou em instrumento próprio, as ocorrências relacionadas à execução contratual, indicando as providências necessárias à regularização de eventuais faltas ou irregularidades constatadas, em conformidade com o Decreto Municipal nº 14.730/2023.

6.2.4. Constatada qualquer irregularidade ou descumprimento das obrigações contratuais, o(s) fiscal(is) deverá(ão), conforme o caso, comunicar o LOCADOR para adoção das providências necessárias à regularização, estabelecendo prazo para correção quando cabível, e comunicar o gestor do contrato acerca das situações que demandem decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

6.2.5. A fiscalização deverá comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, as situações que possam comprometer a continuidade da locação, bem como aquelas relacionadas ao término da vigência contratual, para adoção das providências administrativas cabíveis.

6.2.6. A fiscalização exercida pela LOCATÁRIA não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR pelo cumprimento integral das obrigações assumidas no contrato, inclusive quanto às condições do imóvel e às obrigações que lhe forem atribuídas.

6.2.7. Ao término da locação, a fiscalização deverá elaborar relatório circunstanciado e fotográfico acerca das condições do imóvel, registrando as condições verificadas por ocasião da devolução e eventuais ocorrências relevantes, para fins de instrução do processo administrativo e encerramento da contratação.

6.3. Gestão do contrato

6.3.1. O gestor do contrato será formalmente designado pela autoridade competente e exercerá suas atribuições durante toda a vigência contratual, observando o disposto no art. 18 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

6.3.2. Compete ao gestor do contrato, entre outras atribuições previstas no art. 18 do Decreto Municipal nº 14.730/2023:

- a) controlar o prazo de vigência do contrato e recomendar, com antecedência razoável, a adoção das providências necessárias à prorrogação ou à realização de nova contratação;
- b) instruir os processos relativos às alterações contratuais e encaminhá-los à autoridade competente;
- c) prover o(s) fiscal(is) do contrato das informações e dos meios necessários ao exercício de suas atribuições;
- d) comunicar à autoridade competente eventuais irregularidades cometidas pelo LOCADOR, sugerindo, quando cabível, a adoção das medidas administrativas pertinentes;
- e) acompanhar os pagamentos realizados e a documentação necessária à liquidação das despesas;
- f) manter os registros e documentos relacionados à execução contratual devidamente juntados ao processo administrativo;
- g) acompanhar situações que possam impactar os preços contratados, inclusive aquelas relacionadas a tributos, encargos legais e alterações normativas;
- h) receber e analisar os pedidos de reajustamento e revisão contratual, manifestando-se quanto ao seu cabimento, quando aplicável.

6.3.3. O gestor deverá adotar as providências necessárias para a formalização tempestiva de eventual prorrogação, alteração, reajustamento ou extinção do contrato, observados os requisitos previstos na legislação, no Decreto Municipal nº 14.730/2023 e no instrumento contratual.

6.3.4. O gestor e o(s) fiscal(is) deverão ser formalmente designados pela autoridade competente, com ciência expressa de suas respectivas atribuições, observadas as disposições do art. 26 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

6.3.5. Nos processos de prorrogação do prazo de locação, deverão ser atualizados os documentos previstos no art. 167 do Decreto Municipal nº 14.730/2023, inclusive aqueles indicados nos incisos II e III do caput e nos incisos I, II, IV, V, VI e VIII do § 1º do art. 163, bem como deverá ser providenciada a anuência do LOCADOR, a minuta do termo aditivo conforme modelo padronizado pela Procuradoria-Geral do Município e, quando cabível, a manifestação jurídica prevista no inciso III do art. 167.

6.3.6. Na hipótese de término do prazo contratual sem a celebração tempestiva de termo aditivo, o gestor do contrato deverá comunicar imediatamente a autoridade competente para adoção das providências destinadas à regularização da situação, preferencialmente mediante a formalização de novo contrato de locação, observado o disposto no art. 165, § 2º, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

6.3.7. Na hipótese prevista no item anterior, caso a LOCATÁRIA continue utilizando o imóvel e realizando o pagamento do aluguel e dos demais encargos previstos no contrato, o gestor deverá adotar as providências necessárias à regularização da contratação, observando-se a continuidade da locação por prazo indeterminado, desde que não ultrapassado o limite máximo previsto no art. 164, caput, e no art. 165, § 3º, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

6.4. Representante do LOCADOR

6.4.1. O LOCADOR poderá indicar representante para representá-lo perante a LOCATÁRIA durante a execução do contrato, especialmente para fins de comunicação, acompanhamento de vistorias, atendimento de solicitações e adoção das providências necessárias ao cumprimento das obrigações contratuais.

6.4.2. A indicação de representante pelo LOCADOR não afastará sua responsabilidade pelo cumprimento das obrigações assumidas no contrato.

6.5. Disposições específicas da locação

6.5.1. A gestão e a fiscalização deverão observar, ainda, as disposições específicas aplicáveis à locação de imóveis previstas no Capítulo VII, Seção I, do Decreto Municipal nº 14.730/2023, sem prejuízo das demais disposições legais e contratuais aplicáveis.

6.5.2. Os atos praticados pela gestão e pela fiscalização deverão ser devidamente registrados e juntados ao respectivo processo administrativo, de modo a assegurar o acompanhamento da execução contratual e a adequada instrução dos procedimentos administrativos dela decorrentes.

6.6. Da comunicação à Secretaria Municipal de Fazenda

6.6.1. Após a formalização do instrumento de locação, a gestão do contrato deverá dar ciência da locação à Secretaria Municipal de Fazenda, para os fins previstos no art. 166 do Decreto Municipal nº 14.730/2023, especialmente quanto à incidência da isenção prevista no art. 6º, inciso I, da Lei Municipal nº 2.597/2008, quando aplicável.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Da verificação da execução

7.1.1. Considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel, a verificação da execução contratual para fins de pagamento consistirá na comprovação da efetiva disponibilização do imóvel à LOCATÁRIA durante o respectivo período de referência, em conformidade com as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Termo de Vistoria e no instrumento contratual.

7.1.2. Para fins de atesto do documento de cobrança, a fiscalização contratual verificará, conforme aplicável:

I – a efetiva disponibilização do imóvel para utilização pela LOCATÁRIA;

II – a manutenção das condições de uso, funcionamento e segurança do imóvel exigidas contratualmente;

III – o cumprimento das obrigações atribuídas ao LOCADOR pelo instrumento contratual;

IV – a correspondência entre o período de disponibilização do imóvel e o período indicado no documento de cobrança; e

V – a compatibilidade do valor cobrado com o aluguel vigente e, quando houver, com os encargos e despesas de responsabilidade da LOCATÁRIA devidamente comprovados.

7.1.3. O atesto será realizado após a verificação do cumprimento das obrigações contratuais exigíveis no período de referência, sem prejuízo da apuração posterior de eventual irregularidade identificada na execução contratual.

7.2. Da documentação para pagamento

7.2.1. O pagamento será processado mediante apresentação pelo LOCADOR de recibo, fatura ou documento equivalente de cobrança, conforme sua natureza jurídica e a forma de cobrança aplicável à locação, acompanhado da documentação necessária à regular liquidação da despesa e do respectivo atesto da fiscalização contratual, observadas as exigências previstas no art. 178 do Decreto Municipal nº 14.730/2023, no que couber, e no instrumento contratual.

7.2.2. O documento de cobrança deverá conter, no mínimo, a identificação do LOCADOR, seu CPF ou CNPJ, conforme o caso, a identificação do contrato, o período de referência e o valor devido.

7.2.3. Os encargos locatícios e demais despesas de responsabilidade da LOCATÁRIA, quando cobrados ou objeto de ressarcimento, deverão ser apresentados de forma individualizada e discriminada, acompanhados dos respectivos documentos de cobrança e comprovantes pertinentes.

7.3. Dos encargos e despesas acessórias

7.3.1. Os encargos locatícios e demais despesas decorrentes da locação cuja responsabilidade seja atribuída à LOCATÁRIA serão pagos ou ressarcidos na forma estabelecida neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

7.3.2. As despesas relativas ao IPTU, seguro contra incêndio, taxas e demais encargos cuja responsabilidade seja atribuída à LOCATÁRIA observarão as condições específicas estabelecidas no instrumento contratual quanto à forma de pagamento, ressarcimento, comprovação e, quando cabível, solicitação de isenção.

7.3.3. Na hipótese de o LOCADOR antecipar, excepcionalmente, despesa cuja responsabilidade tenha sido atribuída à LOCATÁRIA, eventual ressarcimento ficará condicionado à comprovação da natureza da despesa, de sua exigibilidade, da responsabilidade da LOCATÁRIA e do efetivo pagamento pelo LOCADOR.

7.3.4. O ressarcimento ficará limitado ao valor efetivamente desembolsado pelo LOCADOR, não abrangendo multas, juros, encargos moratórios ou quaisquer outros acréscimos decorrentes de fato imputável ao LOCADOR.

7.3.5. Os valores pagos ou ressarcidos a título de encargos e despesas acessórias não se confundirão com o valor mensal do aluguel, devendo ser apresentados e processados de forma individualizada, observados os procedimentos administrativos, orçamentários, financeiros e contábeis aplicáveis.

7.3.6. Nenhuma despesa realizada unilateralmente pelo LOCADOR será objeto de pagamento ou ressarcimento pela LOCATÁRIA quando não estiver prevista no instrumento contratual ou não houver autorização administrativa para sua realização, ressalvadas as hipóteses expressamente admitidas no contrato ou na legislação aplicável.

7.4. Da liquidação da despesa

7.4.1. Após o recebimento do documento de cobrança, do respectivo atesto e da documentação necessária, a despesa será submetida à regular liquidação pela FeSaúde, observados os procedimentos, competências e prazos estabelecidos na legislação aplicável e nas normas administrativas, orçamentárias, financeiras e contábeis pertinentes.

7.4.2. Para fins de liquidação, serão verificadas, conforme aplicável, a regularidade formal do documento de cobrança, o período de referência, o valor devido, o atesto da fiscalização, a documentação comprobatória dos encargos eventualmente cobrados ou ressarcidos e as retenções tributárias cabíveis.

7.4.3. Os procedimentos de liquidação e pagamento observarão, no que couber, as disposições do Decreto Municipal nº 13.281, de 11 de julho de 2019, e suas alterações, inclusive quanto aos procedimentos aplicáveis às obrigações decorrentes de locações.

7.5. Das inconsistências na cobrança

7.5.1. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a regular liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

7.5.2. Na hipótese prevista no item anterior, o prazo para pagamento será iniciado após a comprovação da regularização da situação, observadas as disposições da legislação aplicável e do instrumento contratual.

7.5.3. A pendência decorrente de erro, omissão ou irregularidade imputável ao LOCADOR não caracterizará atraso de pagamento por parte da LOCATÁRIA.

7.6. Da regularidade fiscal, social e trabalhista

7.6.1. A documentação necessária ao pagamento deverá observar as exigências de regularidade fiscal, social e trabalhista aplicáveis à natureza jurídica do LOCADOR, pessoa física ou jurídica, nos termos da legislação vigente, especialmente do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do art. 178 do Decreto Municipal nº 14.730/2023, no que couber.

7.6.2. Tratando-se de LOCADOR pessoa física, serão exigidos os documentos de identificação e de regularidade fiscal, social ou trabalhista que sejam juridicamente aplicáveis à sua condição, observadas as exigências previstas na legislação e no instrumento contratual.

7.6.3. Tratando-se de LOCADOR pessoa jurídica, serão observadas as exigências de regularidade fiscal, social e trabalhista aplicáveis à respectiva natureza jurídica.

7.6.4. A comprovação da regularidade será realizada mediante consulta aos sistemas oficiais disponíveis ou, quando não houver consulta eletrônica aplicável ou esta não for possível, mediante apresentação da documentação comprobatória pertinente.

7.6.5. Constatada irregularidade na situação do LOCADOR, este será notificado, por escrito, para que regularize sua situação ou apresente defesa, no prazo estabelecido pela legislação aplicável, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

7.6.6. Havendo efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente enquanto forem adotadas as providências administrativas pertinentes, observada a legislação aplicável e sem prejuízo das medidas cabíveis para regularização da situação ou eventual extinção contratual.

7.7. Da ordem cronológica e do pagamento

7.7.1. O pagamento das obrigações relativas à locação obedecerá, para cada fonte de recurso, à estrita ordem cronológica dos créditos, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas, nos termos do Decreto Municipal nº 13.281, de 11 de julho de 2019, e suas alterações.

7.7.2. Respeitada a ordem de classificação dos créditos e após a regular liquidação, o pagamento da obrigação ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias consecutivos, contado da data da liquidação da despesa correspondente, nos termos do art. 9º, inciso I, do Decreto Municipal nº 13.281/2019.

7.7.3. O pagamento ocorrerá no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, quando se tratar de contrato de baixo valor, conforme definição e condições estabelecidas no Decreto Municipal nº 13.281/2019.

7.7.4. Eventual pagamento em prazo diverso somente será realizado nas hipóteses expressamente previstas na legislação aplicável, observados os requisitos e procedimentos estabelecidos para cada caso.

7.8. Do atraso no pagamento

7.8.1. No caso de atraso imputável à LOCATÁRIA, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento e a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária estabelecido no instrumento contratual.

7.8.2. Não será considerado atraso imputável à LOCATÁRIA aquele decorrente de erro, ausência ou irregularidade na documentação de cobrança ou de circunstância que impeça a liquidação da despesa por fato atribuível ao LOCADOR.

7.9. Da forma de pagamento

7.9.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo LOCADOR, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual e os procedimentos financeiros aplicáveis à FeSaúde.

7.9.2. Será considerada como data do pagamento aquela em que constar como emitida a respectiva ordem bancária para pagamento.

7.9.3. Quando do pagamento, serão efetuadas as retenções tributárias eventualmente cabíveis, nos termos da legislação vigente e de acordo com a natureza jurídica do LOCADOR.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

8.1. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, c/c os arts. 87, § 4º, e 162 do Decreto Municipal nº 14.730/2023, considerando as características das instalações e/ou da localização do imóvel, que o tornam singular e único apto a satisfazer a necessidade administrativa.

8.2. A escolha do imóvel deverá estar devidamente fundamentada no Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos que instruem o processo, mediante demonstração da adequação do imóvel à necessidade administrativa, da vantagem da opção pela locação em detrimento da aquisição e da inexistência de imóvel público municipal disponível e apto ao atendimento da demanda, em observância aos arts. 31, inciso IX, 87, § 4º, e 163 do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

8.3. A compatibilidade do imóvel com as necessidades da Administração e a adequação do valor da locação aos valores de mercado deverão ser demonstradas por meio de laudo de avaliação prévia, elaborado na forma prevista na regulamentação municipal aplicável, considerando, quando cabível, o estado de conservação do imóvel, os custos de eventuais adaptações, a adequação às normas de acessibilidade e segurança e o prazo de amortização dos investimentos necessários.

8.4. Da documentação necessária à formalização da contratação

8.4.1. Para fins de instrução da contratação, deverão ser apresentados os documentos necessários à comprovação da regularidade jurídica do imóvel, da identificação e da legitimidade do LOCADOR para formalizar a locação, bem como os demais documentos exigidos pela legislação aplicável, observadas as disposições do art. 163 do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e os documentos previstos nos instrumentos orientativos da Procuradoria-Geral do Município.

8.4.2. Documentação do imóvel

8.4.2.1. Deverão ser apresentados, conforme aplicável:

I – certidão de ônus reais atualizada, preferencialmente emitida há menos de 180 (cento e oitenta) dias, ou outro documento idôneo apto a comprovar a titularidade e a situação jurídica do imóvel;

II – planta ou layout do imóvel, quando necessário à caracterização de suas áreas, dependências e condições de utilização;

III – certidão negativa ou documento comprobatório da regularidade do IPTU;

IV – comprovantes ou declarações de quitação de água, esgoto e energia elétrica, quando aplicável;

V – certidão negativa de débitos condominiais, quando se tratar de imóvel submetido ao regime de condomínio; e

VI – outros documentos necessários à comprovação da regularidade jurídica, fiscal ou cadastral do imóvel, conforme suas características e a finalidade da contratação.

8.4.3. Documentação do LOCADOR – Pessoa Física

8.4.3.1. Quando o LOCADOR for pessoa física, deverão ser apresentados:

I – documento oficial de identificação com foto;

II – comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;

III – comprovante de residência atualizado;

IV – documentação comprobatória de sua legitimidade para formalizar a locação do imóvel;

V – procuração ou outro instrumento de representação com poderes suficientes para celebrar o contrato, quando a contratação for realizada por representante; e

VI – documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista, conforme aplicável.

8.4.4. Documentação do LOCADOR – Pessoa Jurídica

8.4.4.1. Quando o LOCADOR for pessoa jurídica, deverão ser apresentados:

I – comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

II – ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, conforme a natureza jurídica;

III – documentação que comprove os poderes do representante legal para celebrar o contrato e assumir as obrigações decorrentes da locação;

IV – documento oficial de identificação do representante legal;

V – procuração ou outro instrumento de representação com poderes suficientes para celebrar o contrato, quando realizada por representante diverso daquele que detenha poderes diretamente no ato constitutivo;

VI – documentação comprobatória de sua legitimidade para formalizar a locação do imóvel; e

VII – documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista, conforme aplicável.

8.5. Da legitimidade para formalização da locação

8.5.1. Quando o LOCADOR não for o proprietário constante da documentação do imóvel, deverá apresentar documento juridicamente idôneo que comprove sua legitimidade para figurar como LOCADOR e celebrar o contrato com a Administração.

8.5.2. A legitimidade poderá ser comprovada, conforme o caso, por procuração com poderes específicos, contrato de administração imobiliária, instrumento de usufruto ou outro documento idôneo que demonstre os poderes para disponibilização do imóvel para locação.

8.5.3. A documentação apresentada deverá permitir a correlação entre o titular do imóvel, o LOCADOR e, quando houver, o representante responsável pela formalização contratual.

8.6. Da regularidade do LOCADOR

8.6.1. O LOCADOR deverá comprovar sua regularidade fiscal e trabalhista, conforme sua natureza jurídica e as exigências da legislação aplicável.

8.6.2. A regularidade será verificada mediante consulta aos sistemas oficiais disponíveis ou, quando não houver consulta eletrônica aplicável ou esta não for possível, mediante apresentação da documentação comprobatória pertinente.

8.6.3. A Administração poderá solicitar documentação complementar ou atualizada sempre que necessária à formalização ou à execução da contratação.

8.7. Da proposta do LOCADOR

8.7.1. O LOCADOR deverá apresentar proposta formal, datada e assinada, contendo, no mínimo, a identificação do imóvel, o valor mensal e anual do aluguel e, quando

aplicável, os encargos e demais despesas incidentes sobre a locação.

8.7.2. O valor constante da proposta deverá guardar compatibilidade com o laudo de avaliação e com os parâmetros de mercado considerados pela Administração.

8.7.3. A formalização da contratação ficará condicionada à concordância do LOCADOR com as condições estabelecidas pela Administração e à apresentação da documentação necessária à instrução do processo.

8.8. Das condições de formalização e execução

8.8.1. A contratação observará as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar, no laudo de avaliação e na proposta do LOCADOR, bem como as disposições constantes da minuta contratual, que integrarão o instrumento de contratação para todos os fins.

8.8.2. O objeto será executado mediante a disponibilização e manutenção da posse direta do imóvel à Administração, durante a vigência contratual, para utilização exclusivamente na finalidade prevista neste Termo de Referência e no instrumento contratual, observadas as obrigações atribuídas ao LOCADOR e à LOCATÁRIA.

8.9. Do não parcelamento

8.9.1. A contratação não será parcelada, por se tratar de locação de imóvel determinado, cuja unidade física e funcional é necessária ao atendimento integral da necessidade administrativa, sendo inviável sua divisão sem prejuízo da finalidade pretendida.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado da contratação corresponderá ao valor mensal do aluguel indicado no laudo de avaliação prévia do imóvel, multiplicado pelo período de vigência contratual inicialmente previsto, acrescido, quando aplicável, das despesas e encargos de responsabilidade da LOCATÁRIA que possam ser razoavelmente estimados e que integrem a execução da locação.

9.2. A definição do valor da locação observará a compatibilidade do aluguel com os valores praticados no mercado, mediante laudo de avaliação prévia do imóvel, considerando, conforme aplicável, suas características, localização, estado de conservação, condições de utilização, área, padrão construtivo, infraestrutura disponível e demais elementos relevantes para a formação do valor de mercado.

9.3. Na hipótese de contratação por inexigibilidade de licitação, o valor da locação deverá observar o disposto no art. 87, § 4º, inciso IV, e no art. 163, § 1º, inciso II, do Decreto Municipal nº 14.730/2023, que exigem a elaboração de laudo de avaliação prévia do imóvel.

9.4. Caso o valor indicado no laudo de avaliação seja inferior ao valor inicialmente proposto pelo LOCADOR, a contratação ficará condicionada à sua anuência quanto ao valor apurado, nos termos do art. 163, § 1º, inciso VII, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

9.5. O custo estimado da contratação será composto pelo valor do aluguel correspondente ao período de vigência inicialmente previsto, acrescido, quando aplicável, das despesas e encargos de responsabilidade da LOCATÁRIA que possam ser razoavelmente estimados, observada a distinção entre o valor do aluguel e as despesas acessórias e eventuais previstas no instrumento contratual.

9.6. As despesas acessórias e eventuais de responsabilidade da LOCATÁRIA, tais como encargos tributários, seguro contra fogo e outras despesas previstas no instrumento contratual, quando não forem passíveis de determinação precisa no momento da contratação, não serão incorporadas ao valor mensal do aluguel, devendo ser processadas de forma individualizada, mediante comprovação e observância dos procedimentos orçamentários, financeiros e contábeis aplicáveis.

9.7. As memórias de cálculo, os documentos que fundamentam a formação do valor estimado e o respectivo laudo de avaliação deverão integrar os autos do processo administrativo e, quando cabível, constituir anexo deste Termo de Referência, em observância ao art. 40, inciso IX, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

9.8. O valor estimado da contratação será utilizado para fins de planejamento, instrução processual, análise da vantajosidade e verificação da disponibilidade orçamentária, não constituindo, por si só, garantia de pagamento de despesas acessórias ou eventuais que não tenham sido efetivamente realizadas, comprovadas e reconhecidas como de responsabilidade da LOCATÁRIA.

9.9. Da preservação da vantajosidade

9.9.1. Considerando que a contratação possui prazo inicial superior a 12 (doze) meses, deverá ser demonstrada, no processo administrativo, a vantagem econômica da fixação do prazo contratual, bem como preservada a vantajosidade da locação durante sua vigência, mediante verificação anual da realidade de mercado, nos termos do art. 164, § 1º, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

9.9.2. Na hipótese de alteração das condições de mercado que comprometa a vantagem econômica da contratação, a LOCATÁRIA poderá promover a renegociação do valor do aluguel à luz das novas condições de mercado, observando-se o disposto no art. 164, § 1º, inciso II, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

9.9.3. Frustrada a renegociação e comprometida a vantagem econômica da contratação, poderá ser promovida a extinção da locação sem ônus para a LOCATÁRIA, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual e no art. 164, § 1º, inciso II, do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

10.1. São obrigações da LOCATÁRIA, sem prejuízo de outras previstas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável:

10.1.1. Receber o imóvel mediante vistoria prévia, realizada conjuntamente com o LOCADOR, com elaboração de Termo ou Laudo de Vistoria de Entrada, preferencialmente acompanhado de registro fotográfico, no qual sejam descritas as condições de conservação, funcionamento e demais características relevantes do imóvel no início da locação.

10.1.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista neste Termo de Referência e no instrumento contratual, observada sua destinação e as condições estabelecidas para sua utilização.

10.1.3. Efetuar o pagamento do aluguel e dos encargos, tributos, taxas, seguros e demais despesas de sua responsabilidade, observados os prazos, condições e procedimentos estabelecidos neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

10.1.4. Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas decorrentes da utilização do imóvel e dos serviços de utilidade pública que lhe forem atribuídos, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

10.1.5. Não sublocar, ceder ou emprestar, total ou parcialmente, o imóvel, sem a prévia autorização do LOCADOR, quando exigível.

10.1.6. Comunicar ao LOCADOR, por escrito, tão logo tenha conhecimento, a ocorrência de defeitos, vícios, danos, problemas estruturais ou outras situações cuja reparação ou solução seja de responsabilidade do LOCADOR, para que sejam adotadas as providências cabíveis.

10.1.7. Permitir o acesso do LOCADOR, ou de pessoa por ele formalmente autorizada, ao imóvel para realização de inspeções, reparos, manutenções ou outras providências de sua responsabilidade, mediante prévia comunicação e observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual, ressalvadas as situações emergenciais.

10.1.8. Zelar pela conservação do imóvel durante a vigência da locação, responsabilizando-se pelos danos comprovadamente decorrentes de utilização inadequada ou de atos a que tenha dado causa, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas cuja responsabilidade seja atribuída ao LOCADOR.

10.1.9. Não realizar obras, alterações ou modificações na forma externa ou interna do imóvel sem o prévio consentimento do LOCADOR, por escrito, quando exigível, observadas as disposições deste Termo de Referência, do instrumento contratual e da legislação aplicável.

10.1.10. Entregar ao LOCADOR os documentos de cobrança, intimações, notificações, multas ou exigências de autoridade pública que lhe sejam encaminhados e cuja responsabilidade não seja atribuída à LOCATÁRIA.

10.1.11. Cumprir, quando aplicável, as disposições da convenção de condomínio e do respectivo regulamento interno, desde que previamente disponibilizados pelo LOCADOR e compatíveis com as condições estabelecidas no instrumento contratual.

10.1.12. Responsabilizar-se pelas multas ou penalidades decorrentes de infrações relacionadas à utilização do imóvel, quando comprovadamente decorrentes de atos ou omissões imputáveis à LOCATÁRIA ou às pessoas sob sua responsabilidade.

10.1.13. Comunicar imediatamente ao LOCADOR e à fiscalização contratual qualquer ocorrência que possa comprometer a segurança, a integridade, a conservação ou a utilização regular do imóvel.

10.1.14. Fornecer ao LOCADOR, quando necessário, as informações e os documentos de sua responsabilidade necessários à adequada execução da locação.

10.1.15. Adotar as providências administrativas necessárias ao acompanhamento e à fiscalização da execução contratual, por meio dos agentes formalmente designados, nos

termos da legislação e da regulamentação aplicáveis.

10.1.16. Comunicar ao LOCADOR, por escrito, eventuais irregularidades ou inadequações verificadas no imóvel ou no cumprimento das obrigações contratuais, estabelecendo, quando cabível, prazo para sua regularização.

10.1.17. Restituir o imóvel ao término da locação, mediante vistoria de saída, nas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal, do decurso do tempo, de intervenções previamente autorizadas ou de situações cuja responsabilidade seja atribuída ao LOCADOR.

10.1.18. Comunicar ao LOCADOR, com a antecedência estabelecida no instrumento contratual, a intenção de desocupação do imóvel, observados os prazos e as condições aplicáveis ao encerramento da locação.

10.1.19. Quando cabível, adotar as providências necessárias junto aos órgãos competentes em relação aos benefícios, isenções ou demais tratamentos tributários aplicáveis ao imóvel em razão de sua utilização pela Administração.

10.1.20. Providenciar, quando cabível e necessário à produção de efeitos perante terceiros, o registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis competente, observadas as disposições do instrumento contratual e da legislação aplicável.

10.1.21. Não assumir ou efetuar despesas de responsabilidade do LOCADOR que não tenham sido previamente acordadas ou que não decorram de obrigação atribuída à LOCATÁRIA pelo instrumento contratual, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas na legislação ou situações emergenciais devidamente justificadas.

10.1.22. Observar as demais obrigações atribuídas à LOCATÁRIA pela Lei Federal nº 8.245/1991, pelo Decreto Municipal nº 14.730/2023, pelo instrumento contratual e pelas demais normas aplicáveis à locação.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1. O LOCADOR deverá assinar o instrumento contratual no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da sua convocação para assinatura, salvo se houver prazo diverso estabelecido pela Administração ou situação devidamente justificada nos autos do processo administrativo.

11.2. O LOCADOR deverá cumprir integralmente as obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável à locação de imóveis, especialmente aquelas previstas na Lei Federal nº 8.245/1991, na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 14.730/2023.

11.3. Entregar o imóvel à LOCATÁRIA nas condições estabelecidas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e no respectivo Termo ou Laudo de Vistoria de Entrada, apto à utilização para a finalidade prevista na contratação.

11.4. Garantir à LOCATÁRIA, durante a vigência da locação, o uso pacífico do imóvel, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

11.5. Manter, durante a vigência contratual, o imóvel em condições adequadas de conservação, segurança, salubridade e funcionamento, observadas as responsabilidades atribuídas ao LOCADOR no instrumento contratual e na legislação aplicável.

11.6. Responder pelos vícios ou defeitos existentes anteriormente à locação, bem como pelos reparos e demais obrigações que, nos termos da legislação aplicável e do instrumento contratual, sejam de sua responsabilidade.

11.7. Fornecer à LOCATÁRIA, sempre que solicitado, os documentos necessários à comprovação da titularidade ou legitimidade para locação do imóvel, bem como aqueles necessários à regular execução, gestão e fiscalização do contrato.

11.8. Auxiliar a LOCATÁRIA na realização das vistorias de entrada e saída do imóvel, inclusive mediante comparecimento de representante devidamente autorizado, quando solicitado.

11.9. Comunicar imediatamente à LOCATÁRIA qualquer alteração relacionada à titularidade, situação jurídica, disponibilidade ou condições do imóvel que possa afetar a execução ou a continuidade da locação.

11.10. Executar, nos prazos estabelecidos pela Administração, os reparos e as providências que lhe forem atribuídos pelo instrumento contratual ou pela legislação aplicável, especialmente aqueles relacionados à estrutura do imóvel, aos vícios ou defeitos anteriores à locação e às demais situações que não sejam de responsabilidade da LOCATÁRIA.

11.11. Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos, taxas, encargos e demais despesas incidentes sobre o imóvel que não tenham sido expressamente atribuídos à LOCATÁRIA pelo instrumento contratual, observadas a legislação aplicável e as condições pactuadas.

11.12. Apresentar recibo, fatura ou documento equivalente relativo aos valores cobrados, discriminando, quando aplicável, o aluguel, os encargos e as despesas acessórias ou eventuais objeto de cobrança ou ressarcimento.

11.13. Quando houver antecipação de despesas de responsabilidade da LOCATÁRIA, apresentar os respectivos documentos de cobrança e comprovantes de pagamento, para fins de análise e eventual ressarcimento, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual e neste Termo de Referência.

11.14. Permitir o acesso da fiscalização e dos agentes designados pela LOCATÁRIA ao imóvel, mediante comunicação prévia, sempre que necessário ao acompanhamento da execução contratual, à realização de vistoria ou à verificação das condições de conservação e utilização do imóvel, ressalvadas as situações emergenciais.

11.15. Não praticar atos que impeçam ou restrinjam indevidamente o uso regular e pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA, ressalvadas as hipóteses previstas em lei e no instrumento contratual.

11.16. Comunicar à LOCATÁRIA, imediatamente, a ocorrência de qualquer fato que possa comprometer a segurança, a integridade, a utilização ou a regularidade jurídica do imóvel.

11.17. Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e os requisitos que tenham sido exigidos para a formalização da contratação, naquilo que forem aplicáveis à sua natureza jurídica.

11.18. Responsabilizar-se pelos danos causados à LOCATÁRIA ou a terceiros decorrentes de atos ou omissões que lhe sejam imputáveis, observadas as disposições legais e contratuais.

11.19. Cumprir as determinações da fiscalização contratual relacionadas às obrigações de sua responsabilidade, sem prejuízo do direito de apresentar justificativas ou manifestações pelos meios administrativos cabíveis.

11.20. Comunicar formalmente à LOCATÁRIA qualquer circunstância que possa caracterizar impedimento, impossibilidade ou alteração relevante na execução das obrigações assumidas.

11.21. Cumprir as demais obrigações estabelecidas no instrumento contratual e aquelas decorrentes da legislação aplicável à locação.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos orçamentários próprios consignados no orçamento da Fundação Estatal de Saúde de Niterói – FeSaúde, observada a disponibilidade orçamentária e financeira necessária à execução da contratação.

12.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação orçamentária:

I – Fonte de Recursos: 1.899.50 – Outros Recursos Vinculados;

II – Programa de Trabalho: 25.45.10.301.0133.6151 – Implantação e manutenção do Programa Médico de Família;

III – Elemento de Despesa: 3339039000000 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

12.3. A existência de disponibilidade orçamentária deverá ser comprovada previamente à formalização da contratação, observadas as normas orçamentárias, financeiras e contábeis aplicáveis.

12.4. As dotações relativas aos exercícios financeiros subsequentes serão indicadas oportunamente, após a aprovação das respectivas Leis Orçamentárias e a disponibilização dos créditos correspondentes, mediante os procedimentos administrativos cabíveis.

12.5. A execução das despesas observará os limites dos créditos orçamentários disponíveis em cada exercício, bem como as normas aplicáveis à execução orçamentária, liquidação e pagamento das despesas públicas.

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. O descumprimento das obrigações assumidas pelas partes sujeitará o responsável às sanções previstas no instrumento contratual, observadas a legislação aplicável à locação, as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 e do Decreto Municipal nº 14.730/2023.

13.2. Poderão ser aplicadas as seguintes multas, nos termos e condições estabelecidos no instrumento contratual:

I – multa moratória sobre o valor da parcela inadimplida, por dia de atraso no pagamento do aluguel pela LOCATÁRIA, até o limite estabelecido no instrumento contratual;

II – multa compensatória sobre o valor do contrato, caso o atraso no pagamento do aluguel ultrapasse o limite estabelecido para a multa moratória;

III – multa compensatória, em percentual estabelecido no instrumento contratual, em razão do descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, ressalvadas as hipóteses de atraso no pagamento do aluguel submetidas às multas específicas previstas nos incisos anteriores.

13.3. A aplicação da multa compensatória decorrente do atraso no pagamento do aluguel, após ultrapassado o limite estabelecido para a multa moratória, afastará a aplicação desta última, nos termos do instrumento contratual.

13.4. A aplicação das sanções previstas no instrumento contratual não exclui a obrigação de reparação integral dos danos causados.

13.5. Antes da aplicação de multa, será facultada a defesa do interessado, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, observados o contraditório e a ampla defesa.

13.6. A aplicação das sanções será realizada em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

13.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

I – a natureza e a gravidade da infração cometida;

II – as peculiaridades do caso concreto;

III – as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e

IV – os danos que dela provierem.

13.8. Os débitos decorrentes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com créditos devidos pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, observadas as condições e os limites estabelecidos na legislação e no instrumento contratual.

13.9. As hipóteses de aplicação, os percentuais das multas, os procedimentos para sua cobrança e as demais consequências decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais observarão o disposto no instrumento contratual.

Este artefato foi elaborado com base na minuta-padrão de Termo de Referência disponibilizada pela Procuradoria-Geral do Município – PGM, devidamente adaptada à natureza e às especificidades da presente contratação^[6], e contempla os elementos previstos no art. 40 do Decreto Municipal nº 14.730/2023. O documento foi elaborado pelos membros da Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), formalmente designados, com assinatura eletrônica dos respectivos responsáveis.

Fabio Lanes de Souza Junior

Matrícula n.º 2872-0

Integrante Técnico da Equipe de Planejamento da Contratação

Raphaela Silva Tavares Lacerda

Matrícula n.º 1100-2

Integrante Requisitante da Equipe de Planejamento da Contratação

Aprovo o instrumento e autorizo o prosseguimento da contratação, nos termos dos artigos 28, III e VI, 33, 40, §3º, e 44 do Decreto Municipal nº 14.730/2023 (assinado eletronicamente):

Maria Célia Valladares Vasconcellos

Matrícula n.º 2867-3

Diretora Geral e Autoridade máxima competente para aprovação do instrumento ^{[7][8]}

Fundação Estatal de Saúde de Niterói (FeSaúde)

Referências:

Referências:

- ¹ ^ [Decreto nº 14.730/2023 - Art. 164.](#) O prazo máximo dos contratos de locação ou da soma de suas prorrogações não poderá ultrapassar 10 anos. § 1º Para que as locações com prazo inicial superior a 12 meses sejam cabíveis, deverá ser demonstrado no processo administrativo: I - A vantagem econômica na fixação do prazo de vigência por período superior a 12 meses, demonstrada mediante a redução significativa do valor do aluguel mensal em comparação com o valor médio de mercado, atestado em laudo de avaliação; e II - A preservação da vantagem econômica do contrato de locação, devendo ser realizada verificação anual acerca da realidade de mercado, devendo constar cláusula contratual facultando ao Município a renegociação do valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a renegociação, a possibilidade de rescisão do contrato sem ônus para o Poder Público.
- ² ^ [Decreto nº 14.730/2023 - Art. 165.](#) Findo o prazo previsto no contrato, caso a Administração pretenda continuar no imóvel deverá promover o aditamento do contrato, caso ainda não tenha sido atingido o limite de 10 anos previsto no artigo anterior. § 1º Findo o prazo máximo contratual, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, em conformidade com as regras previstas no presente Decreto. § 2º Caso haja o término do prazo contratual sem a celebração tempestiva de termo aditivo, a gestão do contrato deverá notificar imediatamente a autoridade máxima da Pasta para que sejam adotadas as providências voltadas à regularização da situação, preferencialmente através da formalização de novo contrato de locação. § 3º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, caso a Administração continue a utilizar o imóvel e a realizar o pagamento do valor do aluguel e demais encargos previstos no contrato, este continuará a vigorar por prazo indeterminado, desde que observado o limite máximo admitido para os contratos de locação.
- ³ ^ [Decreto nº 14.730/2023 - Art. 087.](#) As hipóteses previstas no art. 74 da Lei Federal nº [14.133/2021](#) são exemplificativas, sendo inexigível a licitação em todos os casos em que for inviável a competição. § 1º Para fins do disposto no inciso I do caput do artigo 74 da Lei Federal nº [14.133/2021](#), o órgão ou a entidade deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, vedada a preferência por marca específica. § 2º Para fins do disposto no inciso II do caput do artigo 74 da Lei Federal nº [14.133/2021](#), considera-se empresário exclusivo a pessoa física ou jurídica que

possua contrato, declaração, carta ou outro documento que ateste a exclusividade permanente e contínua de representação, no País ou em Estado específico, do profissional do setor artístico, afastada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade por meio de empresário com representação restrita a evento ou local específico. § 3º As hipóteses de inexigibilidade previstas no inciso III do caput do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, para que fiquem caracterizadas, dependem da comprovação dos requisitos da especialidade, aliado à notória especialização do contratado, observados os seguintes aspectos: I - Considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato; II - É vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade. § 4º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput do art. 74 da Lei 14.133/2021, devem ser observados os seguintes requisitos: I - Elaboração de Estudo Técnico Preliminar contendo, dentre outros aspectos, a avaliação fundamentada acerca da vantagem da opção pela locação ou pela compra do imóvel; II - Justificativa fundamentada acerca das razões pelas quais as características das instalações e/ou da localização do imóvel o tornam singular, único apto a satisfazer a necessidade administrativa; III - Certificação, pelo setor competente, da inexistência de imóveis públicos municipais vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas; IV - Laudo de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e às normas de acessibilidade e segurança pertinentes, e do prazo de amortização dos investimentos; V - Apresentação dos documentos de habilitação do contratado e comprovação da titularidade do bem.

4. [^] Lei 8.245/1991 - Art. 337. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005) Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação. Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.
5. [^] Decreto nº 14.730/2023 - Art. 168. O término da locação dar-se-á pelo advento de seu termo final ou por rescisão. § 1º A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato. § 2º Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 dias. § 3º A fiscalização do contrato deverá providenciar a elaboração de relatório circunstanciado e fotográfico acerca das condições do imóvel quando de sua devolução. § 4º Eventuais questionamentos do locador acerca das condições do imóvel não obstam a devolução das chaves, de modo que eventual recusa no seu recebimento deve ensejar a imediata notificação formal do locador por parte do gestor do contrato e, caso haja renitência, o encaminhamento do caso para a Procuradoria-Geral do Município para avaliação das providências cabíveis.
6. [^] Minuta-padrão disponibilizada pela Procuradoria-Geral do Município (PGM) <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fprocuradorianite1.websiteseguro.com%2Fdocumentos%2Fpublicacoes%2FMINUTA%2520PADR%25C3%2583O%2520TR%2520PARA%2520COMPRA%252009.24.doc>
7. [^] Decreto nº 14.730/2023 - 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.
8. [^] Conforme art. 14 c/c 15 ambos do Decreto Municipal nº 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.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Celia Valladares Vasconcellos, Diretora**, em 28/09/2026, às 16:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Fabio Lanes De Souza Junior, Gerente**, em 06/10/2026, às 09:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://teste.sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **00185691** e o código CRC **60718763**.