



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

TERMO DE REFERÊNCIA
Processo nº 36465/2023

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência é a locação do imóvel localizado Rua lateral da RS 389, KM 06, nº 2795 para pertencendo à Tanise Alves de Oliveira, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar anexo a este Termo de Referência.

1.2. Descritivo sumário do objeto desta contratação:

Item	Produto – descrição	Unid	Qnt
1	Locação de imóvel para abrigar a Unidade de Saúde Várzea do Padre	Aluguel mensal	12

1.3. A descrição completa das características do imóvel:

1.3.1 Imóvel de alvenaria medindo 185m², contendo 8 ambientes sendo:

- a) Recepção medindo 16,82m²;
- b) Consultório Médico medindo 16,82m²;
- c) Cozinha com 5,53m²;
- d) Sala de Triagem medindo 5,69m²;
- e) Sala de procedimentos medindo 6,30m²;
- f) Sanitário para funcionários medindo 4,30m²;
- g) Expurgo com 4,70m²;
- h) Sanitário PDC medindo 3,29m².

1.3.2 Imóvel deverá estar nas seguintes condições:

- a) Telhado sem vazamentos;
- b) Todas as Portas e Janelas conservadas e em perfeito funcionamento;
- c) Pintura nas paredes recente de cor branca





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

1.4. O serviço objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar (ETP).

1.5. Na minuta do Contrato e no decorrer deste termo de referência serão oferecidos maiores detalhamentos das regras que serão aplicadas em relação à vigência do contrato.

1.6. O objeto deste Termo de Referência fundamenta-se no Art. 51 da Lei Federal 14.133/2021, regulamentado pelo Decreto Municipal 133/2023, em especial no Art. 91 e seguintes.

1.7. Os quantitativos estimados na tabela do item 1.4., referem-se a quantidade mínima, podendo o contrato ser prorrogado mediante termo aditivo até os limites previstos nas Leis 14.133/2021 e 8.245/1991.

2. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

2.1. O valor estimado dessa contratação é de:

Descrição	Unidade	Mensal	Anual
Locação de imóvel para abrigar a Unidade de Saúde Várzea do Padre	Aluguel mensal	R\$ 1.835,19	R\$ 22.022,28

2.2. A composição dos valores, orçamentos, bem como memória de cálculo constam no ETP, anexo a este Termo.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, atendidos os requisitos do § 5º do art. 74 do mesmo diploma legal.

3.2. A Justificativa e objetivo da contratação encontram-se pormenorizada em tópico 1.1, 5.2. e seguintes do Estudo Técnico Preliminar, anexo a este documento.

3.3. A Equipe de Técnica, elaborou o Estudo Técnico Preliminar para encontrar a melhor solução para a Administração Pública, analisando a sua viabilidade da contratação e levantando os elementos essenciais que serviram para compor o Termo de Referência, de forma que melhor





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde**

atenda às necessidades do Fundo Municipal de Saúde de Osório em conformidade com o Decreto 133/2023.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

4.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico 5 do Estudo Técnico Preliminar, anexo a este documento.

5. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA CONTRATAÇÃO E DA PROPOSTA

5.1. A participação neste certame implica na aceitação de todas as condições estabelecidas neste instrumento e no Edital.

5.2. A participação se dá mediante apresentação do requerimento pertinente e implica ciência e concordância do interessado com todos os termos do Edital, inclusive as condições traçadas para a futura contratação.

5.3. O serviço objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

5.4. A minuta de Contrato anexa ao Edital oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência do contrato.

5.5. A LOCADORA deverá possuir condições tais que garantam a responsabilidade, prestação, segurança e eficácia da execução dos serviços de modo a obter pleno resultado na realização dos serviços mencionados neste termo de referência.

5.6. O valor a ser pago será mensal, enquanto os serviços estiverem sendo plenamente prestados e atestados por fiscais devidamente designados para acompanhar o contrato.

5.7. Poderá haver a rescisão contratual, assegurada a ampla defesa e o contraditório, quando a credenciada:

- a)** Descumprir ou violar, no todo ou em parte, as normas contidas no Edital de Credenciamento ou no instrumento de contratação da prestação de serviço.
- b)** Desistir do serviço para qual foi contratado.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

c) Apresentar, a qualquer tempo, na vigência do respectivo instrumento contratual, documentos que contenham informações inverídicas.

d) Atuar com desacordo com os princípios do respeito e da moral ou individual, social e profissional.

5.8. Não poderão participar dessa contratação caso a LOCADORA:

a) tenha sido declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública, ou punida com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Prefeitura Municipal de Osório ou com qualquer outro Município ou ente da administração, direta ou indireta.

b) se encontre, ao tempo do credenciamento, impossibilitada de contratar com a Administração Pública em decorrência de sanção que lhe foi imposta.

c) mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade LOCATÁRIA ou com agente público que desempenhe função de Agente de Contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do Termo de Credenciamento, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

d) nos 05 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

e) tenha em seu quadro profissional que tenha vínculo empregatício com o Município de Osório ao tempo do credenciamento.

f) tenha vínculo empregatício de caráter efetivo com o Município de Osório ao tempo do credenciamento.

• **Da documentação para HABILITAÇÃO de PESSOA FÍSICA**

5.9. Para avaliação da proposta, é necessário apresentar os seguintes documentos:

a) Certidão Negativa de Débitos Municipal;

b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, e regularidade com Seguridade Social (INSS);

c) Certidão Negativa de Débitos Estadual;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- e) Certidão Negativa do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS);
- f) Cédula de identidade;
- g) Cadastro Pessoa Física (CPF)
- h) Escritura do imóvel devidamente registrada;
- i) Planta do Imóvel;
- j) Comprovante de endereço.

- **Da documentação PROPOSTA**

5.10. A LOCADORA deverá apresentar proposta de locação do imóvel, o documento deverá ser apresentado sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

5.11. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.12. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias; não havendo indicação, será considerada como tal.

5.13. A LOCADORA deverá formular proposta do valor de locação, devendo conter minimamente:

- a) Nome do proprietário ou razão social, endereço completo, telefone, e-mail de contato número de CPF ou CNPJ, conforme o caso;
- b) Especificação detalhada do Imóvel, com sua localização, benfeitorias e fotos do imóvel;
- c) Indicação da validade da proposta, que deve ser de, no mínimo, 90 dias, contados a partir da data prevista para abertura dos envelopes;
- d) É necessário apresentar, anexada à proposta declaração de que não há nenhum ônus que recaia sobre o imóvel e de que possui todos os documentos de habilitação;
- e) Para melhor nitidez das imagens do imóveis, serão aceitos que as imagens fotográficas sejam enviadas para o e-mail: contratos.saude.osorio@gmail.com, com o título “Edital nº (citar o número do edital)”.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

6. DA ESPECIFICAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS, LOCAÇÃO, VISTORIA E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

6.1. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Termo de Referência e ao constante da proposta apresentada pela proponente.

6.2. A edificação deverá apresentar bom estado de conservação com instalações elétricas e hidrossanitárias ligadas à captação e coleta de serviços da rede pública.

6.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor do Município de Osório.

6.4. Todas as instalações e acessórios pertencentes ao imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso.

6.5. O imóvel deve estar localizado no bairro Várzea do e ser atendido pela rede de transporte público regular, bem como, atender a todas as prescrições estabelecidas em Leis e normas municipais – inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia.

6.6. O imóvel deverá também dotar de estrutura física para rede de dados, bem como rede elétrica que suporte equipamentos como: condicionadores de ar e computadores.

6.7. O imóvel ideal deverá possuir acessibilidade para cadeirantes, extintores de incêndios suficientes e demais equipamentos que mantenha a segurança.

6.8. O imóvel deverá estar em boas condições de conservação, e sem vícios construtivos rigorosos aparentes, que comprometam a segurança da pronta ocupação.

6.9. Sem risco de alagamento ou desmoronamentos.

6.10. Caso o imóvel ofertado atenda às características indicadas no Termo de Referência, será realizada visita técnica composta por servidores da Secretaria da Saúde, podendo ser auxiliados pela equipe técnica de engenharia, com a finalidade de verificarem se as respectivas instalações estão de acordo com as especificações técnicas constantes no presente Termo.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

6.11. A Secretaria da Saúde reserva-se o direito de efetuar diligência para verificação do imóvel ofertado, podendo, inclusive, desclassificar a proposta se não apresentar as condições de atender as especificações técnicas deste Termo de Referência.

6.12. A diligência para verificação das exigências das especificações do presente Termo de Referência, mencionado no item anterior, será realizada por servidores da Secretaria da Saúde envolvidos na prestação dos serviços, podendo ser auxiliados pela equipe técnica de engenharia.

6.13. Poderá ser exigida pela Secretaria da Saúde à LOCADORA, possíveis adaptações do imóvel para que ele possa comportar os serviços previstos no Estudo Técnico Preliminar, conforme venha a ser apontado na vistoria.

6.14. Os valores das adaptações deverão ser discriminados em planilha de custos própria e amortizados durante a vigência do contrato, podendo as parcelas serem acordadas entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, conforme disciplina a legislação.

6.15. O proprietário do imóvel escolhido, terá o prazo máximo de (30) trinta dias para realizar as adequações necessárias e solicitadas pela vistoria.

7. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

- **Das Obrigações do LOCADOR:**

7.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

7.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

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

7.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

7.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

7.1.6 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

7.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

7.1.8 Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

7.1.9 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

7.1.10 Fornecer à LOCATÁRIA, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

7.1.11 Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

7.1.12 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de rede elétrica, combate a incêndios, bem como o sistema hidráulico, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos que estiverem incorporados ao imóvel;

7.1.13 Realizar, antes da entrega das chaves, verificação e necessária a manutenção de equipamentos como elevadores, geradores, ar-condicionado e porteiro eletrônico e outros que permanecerem no imóvel, quando apontados pela vistoria prévia, às suas expensas;

7.1.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

7.1.15 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

7.1.16 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

7.1.17 Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

7.1.18 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7.1.19 Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do Contrato, ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021), e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

7.1.20 Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

7.1.21 Cumprir, durante todo o período de execução do Contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116, da Lei n.º 14.133/2021);





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

7.1.22 Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do Termo de Credenciamento, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, parágrafo único, da Lei n.º 14.133/2021);

7.1.23 Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança;

7.1.24 Responder às comunicações internas, memorandos e outras solicitações da Secretaria da Saúde, respeitando o prazo estipulado;

7.1.25 Atender a ordem de serviço do LOCATÁRIO nos prazos e condições fixados.

7.1.26 O LOCADOR é responsável por indenizar os danos causados decorrentes de ato ou omissão voluntária, negligência imperícia ou imprudência, praticadas por seus empregados, profissionais ou prepostos;

7.1.27 A finalidade da locação, prevista nessa Cláusula, não poderá ser substituída ou acrescida de qualquer outra, sem a prévia, expressa e escrita autorização do LOCADOR;

7.1.28 Fica o LOCADOR responsável pelo custo da aquisição e instalação de uma placa em local visível, de acordo com a Lei 6.682 de 18/10/2022, confeccionada em chapa galvanizada ou em acrílico, em letras de no mínimo 5,5 cm de altura, ficando sobre a responsabilidade de manutenção, reposição em caso de furto ou vandalismo ou intempéries da natureza, constando as informações: LOCADO, NOME DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO, NÚMERO DO CONTRATO, INÍCIO E TÉRMINO DA LOCAÇÃO E VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO;

7.1.29 A ocupação do imóvel por pessoa não referida no contrato ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o LOCATÁRIO deixar de usá-lo, caracterizará grave infração contratual, que acarretará a rescisão da locação;

7.1.30 No caso de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do LOCATÁRIO, nos termos da Lei nº 11.101/05 (nova lei de falência), observada regra de transição prevista em seu artigo 192, esse contrato será extinto e rescindido de pleno direito, não importando o prazo estipulado para o término do mesmo e independente de notificação ou interpelação judicial;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

7.1.31 Antes do vencimento do prazo ajustado no Contrato, não poderá o LOCADOR retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO e nem poderá esse último devolvê-lo ao LOCADOR, sob pena de pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses do valor atualizado no aluguel e encargos, calculados proporcionalmente, conforme preconiza o artigo 571 do Código Civil;

7.1.32 O relatório de vistoria será feito na entrega do imóvel e será assinado e rubricado pelas partes;

7.1.33 Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos às ações de: despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios de locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, a intimação e a notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no código de Processo Civil;

7.1.34 O recibo do aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento nos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria;

7.1.35 Salvo declaração escrita do LOCADOR, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam renúncia de direitos ou alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo LOCATÁRIO como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato;

7.1.36 Nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a emenda da mora se o LOCATÁRIO já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à propositura da ação;

7.1.37 É assegurado ao LOCADOR e seu mandatário o direito de vistoriar o prédio sempre que o julgarem conveniente;

7.1.38 O procurador do LOCADOR não é responsável pelos débitos que este venha a ter junto ao LOCATÁRIO, bem como não possui procuração nem poderes para representá-lo em juízo em procedimentos judiciais nos quais figure no polo passivo da demanda;





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde**

7.1.39 O procurador do LOCADOR não tem autorização para proceder no imóvel reparos que seriam de responsabilidade deste, salvo com autorização, por escrito, que será fornecida em cada caso;

7.1.40 As notificações e solicitações que forem encaminhadas à Imobiliária serão repassadas aos seus destinatários de direito (locador e/ou locatário), não possuindo a administradora do imóvel responsabilidade alguma pelo conteúdo destas.

- **Das Obrigações da LOCATÁRIA:**

7.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

7.2.1 O imóvel será locado exclusivamente para instalação do Centro de Especialidades, ficando proibido, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação (conforme autoriza o artigo 570 do novo Código Civil), a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do LOCADOR, dado unicamente por escrito;

7.2.2 Se o imóvel vier a ser posto à venda e o LOCATÁRIO não houver exercitado, no prazo e condições de lei, seu direito de preferência, ficará obrigado a permitir seja visitado pelos pretendentes à sua aquisição, diariamente no horário das 11h às 13h e das 18h às 20 horas.

7.2.3 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

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

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





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

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

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

7.2.9 Quando da devolução do imóvel/espço físico, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, de forma justificada a impossibilidade da realização dos serviços de reparos, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente.

7.2.10 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

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

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

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

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

7.2.15 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a)** Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

- b)** Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c)** Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d)** Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e)** Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- f)** Rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- g)** Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

7.2.16 A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

7.2.17 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

7.2.18 Não poderá o LOCATÁRIO sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido(s) em alguma exigência ou solicitação feita (unicamente por escrito);

7.2.19 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir a visita e exame por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

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

7.2.21 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

7.2.22 Fica obrigatória a instalação, pelo LOCADOR, de placa ou painel nos imóveis locados pela Administração Municipal, com as seguintes informações: Locado, Nome do Locador e da Locatária, Número do Contrato, Início e Término da Locação, Valor Mensal da Locação, no prazo de 30 (trinta) dias, conforme disposto na Lei municipal nº 6.685/2022.

7.2.23 Os gastos com o painel correrão por conta do LOCADOR, ficando, sob sua responsabilidade a manutenção ou a reposição da placa ou painel afixado ao imóvel locado, independente da mesma ter sido alvo de furto, vandalismo ou intempéries da natureza.

7.2.24 O LOCATÁRIO obriga-se a zelar pela conservação do relatório de vistoria e a fazer, de imediato e, por sua conta, todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial aos referentes a vazamentos e obstruções que venha surgir no sistema de água e esgotos, devendo restituir o prédio, no fim da locação, no mesmo estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

7.2.25 Caso ocorra infiltrações de água ou umidade de/ou para o imóvel vizinho, o fato deverá ser comunicado por escrito, de imediato, ao LOCADOR para as providências cabíveis;

7.2.26 É vedado ao LOCATÁRIO, sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, o qual se reserva no direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do LOCATÁRIO. Em consequência, não terá o inquilino nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar;

7.2.27 É igualmente proibida a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, aparelhos de ar-condicionado, antenas de rádio e televisão nas partes externas do prédio, sem a referida autorização prévia e escrita;

7.2.28 O LOCATÁRIO fica ciente que o eventual silêncio do LOCADOR com relação à sua solicitação não enseja consentimento tácito e ainda, salvo declaração escrita do LOCADOR, qualquer tolerância ou concessão por ele feita, não implicam renúncia de direito ou alteração contratual, não podendo ser invocada pelo LOCATÁRIO como precedentes para se furtar o cumprimento desse instrumento;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

7.2.29 No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar os danificar árvores, por acaso existentes, ficando o LOCATÁRIO responsável pelos danos que causar;

7.2.30 O LOCATÁRIO se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do prédio locado de acordo com o direito de vizinhança e os regulamentos por ventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar pelas penas eventualmente aplicadas.

8. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, e o art. 578 do Código Civil.

8.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

8.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. O prazo de vigência do credenciamento será de 12 (doze) meses, a contar do cumprimento do disposto no art. 94, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado, por interesse do LOCADOR e anuência do LOCATÁRIO, por iguais períodos, até o limite de sessenta meses, nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/2021.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

9.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, conforme conveniência e oportunidade da Secretaria da Saúde, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, previstas neste instrumento.

10. DO REAJUSTE

10.1. O preço mensal inicial contratado é fixo e não sofrerá qualquer forma de reajustamento no primeiro ano, podendo sofrer alteração em caso de prorrogação de contrato (que ultrapasse 12 meses), aplicando-se a variação do IPCA.

10.2. Extinta ou modificada a legislação em vigor, o reajustamento será feito de conformidade com a lei determinar, de forma a garantir o equilíbrio financeiro dos valores ajustados.

11. DA FISCALIZAÇÃO

11.1. 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).

11.2. A ação ou omissão, total ou parcial, da Fiscalização do Município, e da fiscalização do contrato, não exime a contratada da total responsabilidade pela prestação do serviço objeto do contrato.

11.3. O CONTRATANTE realizará, subsidiariamente, a fiscalização dos serviços da Contratada, que será de responsabilidade de FERNANDA DE OLIVEIRA LUZ, matrícula 4827 e como suplente, CRISTIANE DE ALMEIDA SILVA, matrícula 2336, podendo o Município proceder a rescisão, em casos de má prestação, verificada em processo administrativo específico, com garantia do contraditório e da ampla defesa;

11.4. O acompanhamento e fiscalização da execução do CONTRATO, sem prejuízo da ação institucional dos órgãos de controle interno e externo, serão efetuados pela Secretaria de Saúde, por intermédio dos fiscais designados, que deverão atestar a plena execução dos serviços, visando assegurar que o bem ou serviço seja fornecido atendendo ao estipulado pelo contrato, os quais terão poderes inclusive para:





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

- a) Verificar a regularidade dos recolhimentos fiscais e trabalhistas, bem como a observância das normas previstas neste instrumento e notificar a Contratada de qualquer irregularidade encontrada na prestação dos serviços;
- b) Recusar ou sustar qualquer serviço executado em desacordo com este contrato ou que atende contra a segurança do pessoal ou bens do Município ou de terceiros.
- c) Registrar no Relatório de Ocorrências (RO) as irregularidades ou falhas que encontrar na execução dos serviços, nele anotando as observações ou notificações cabíveis, assinando-o e enviando à CONTRATADA.

11.5. Cabe ao(s) Fiscal(is) designado(s), promover todas as ações necessárias ao fiel cumprimento das condições estipuladas neste Contrato, observado o disposto no Decreto nº 133/2023.

11.6. O Município reserva-se o direito de fiscalizar, de forma permanente, a prestação dos serviços pelo LOCADOR, podendo proceder no descredenciamento, em casos de má prestação, que deverá ser verificada em processo administrativo específico, com garantia do contraditório e da ampla defesa.

11.7. Havendo divergências ou irrisignação sobre a avaliação, compete ao(à) Secretário(a) de Saúde, a decisão final de mérito.

11.8. Os responsáveis pela fiscalização do contrato, poderão solicitar abertura de processo por possível descumprimento contratual nas seguintes situações:

- a) Descumprimento ou violação, no todo ou em parte, das normas contidas no contrato de prestação de serviço;
- b) Ocorrência ou reincidência, no critério de avaliação, de serviço mal prestado ou não prestado;
- c) Ocorrência ou reincidência de advertência e não apresentação de justificativa;
- d) Desistência do Serviço para o qual foi contratado;
- e) Apresentação, a qualquer tempo, na vigência do respectivo instrumento contratual, de documentos que contenham informações inverídicas;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

- f) Designação de outra empresa prestadora, para executar o serviço para o qual foi contratada, no todo ou em parte;
- g) Substituição de outra empresa prestadora, para executar o serviço para o qual ela tenha sido contratada, no todo ou em parte;
- h) Atuação em desacordo com os princípios dos Códigos de Ética dos órgãos competentes ou contra os princípios do respeito e da moral individual ou social ou profissional;

- **Fiscalização Técnica**

11.9. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração:

- a) O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);
- b) Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;
- c) O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;
- d) No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;
- e) O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

- **Da fiscalização administrativa**

11.10. O setor Financeiro da Secretaria da Saúde, fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

11.11. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

- **Do gestor do contrato**

11.12. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

11.13. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

11.14. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

11.15. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

11.16. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

11.17. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

11.18. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão na forma prevista no termo de credenciamento e no contrato.

12. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

12.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

12.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

12.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

12.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

12.5. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, estadual e municipal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

12.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

12.7. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

12.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

12.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que o aluguel e encargos devidos pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, serão corrigidos monetariamente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou, se extinto, o que o vier a substituir, acrescidos da multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, podendo resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo.

12.10. Para efetivação do pagamento, o LOCADOR deverá enviar, mensalmente, junto do recibo de aluguel o formulário do **APÊNDICE I - REMUNERAÇÃO RECEBIDA EM OUTROS VÍNCULOS - ORDENAÇÃO PARA FINS DE DESCONTO**, na forma prevista no § 1º do art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 2.110, de 2022.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da aquisição desta despesa, será custeada com a seguinte dotação:

08.012.0010.0301.0260.2056.33390360000000000000

08.012.0010.0302.0262.2057.33390360000000000000

14. DA RESCISÃO

14.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

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

14.3. Nas hipóteses de rescisão de que trata o art. 138 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do § 1º do art. 138 da Lei nº 14.133/2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

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

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. A LOCADORA é responsável pela legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados, sendo que a falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desconsideração da intenção de locação do imóvel.

15.2. Os casos não previstos neste Termo e no Edital serão decididos pela Secretaria Municipal de Saúde.

15.3. O Foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes da contratação será o do Município de Osório/RS.

16. DOS RESPONSÁVEIS

Prefeitura Municipal de Osório
Secretaria da Saúde
Rua Garibaldi, 255, Bairro Sulbrasileiro | CEP 95520 000
(51) 36013321 | E-mail: contratos.saude.osorio@gmail.com

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 16/08/2024 16:25 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/p66bfa78faa113>.
POR FERNANDA DE OLIVEIRA LUZ EM 16/08/2024 16:25





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

16.1. Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no § 3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Osório/RS, 15 de agosto de 2024.

Valdeniro Ribeiro da Silva

Agente Administrativo
Matrícula 3177-1

Fernanda de Oliveira Luz

Fiscal
Matrícula 4827

Cristiane de Almeida Silva

Fiscal Suplente
Matrícula 2336-1

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 16/08/2024 16:25 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/p66bfa78faa113>.
POR FERNANDA DE OLIVEIRA LUZ EM 16/08/2024 16:25





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
Secretaria Municipal da Saúde

APÊNDICE I

REMUNERAÇÃO RECEBIDA EM OUTROS VÍNCULOS - ORDENAÇÃO PARA FINS DE DESCONTO

SEGURADO:

CPF:

DESTINATÁRIO:

CNPJ/CPF: 88.181.814/0001-30

RAZÃO SOCIAL/NOME PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

Declaro, sob as penas da lei, a ordem de precedência e as remunerações que foram ou serão tributadas por outros empregadores, que devem ser observadas para fins de desconto de minha contribuição à Seguridade Social, na forma prevista no § 1º do art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 2.110, de 2022:

ORDEM	CNPJ/CPF	CATEGORIA	REMUNERAÇÃO
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

A remuneração tributada em outras empresas atingiu o limite máximo do salário de contribuição?

Sim ☐ Não ☐

Osório / RS, _____

Assinatura e CPF do responsável pelas informações:

