



**TERMO DE REFERÊNCIA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
LEI FEDERAL Nº 14.133/2021**

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado a abrigar temporariamente as instalações do CAPS Cidadania, para atender as necessidades da Administração Pública Municipal, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. DAS ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS DO OBJETO

ITEM	CÓD. GRP	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UN.	QTD.	PREÇO UNITÁRIO MENSAL	PREÇO GLOBAL TOTAL
1	50123	Locação de Imóvel para Instalação provisória do CAPS Cidadania	Mês	12	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00

1.3. O custo mensal da contratação é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

1.4. O custo total da contratação é de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

1.5. Da classificação do serviço e forma de seleção do fornecedor

1.5.1. Trata-se de locação de imóvel a ser contratada diretamente, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.5.2. Trata-se de locação tradicional, em que o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, nos termos do art. 2º, I, do Decreto Municipal nº 22.959/2024.

2. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. Objetivo da Contratação e da Escolha do Imóvel

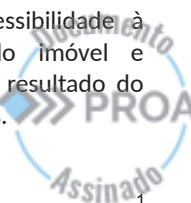
A abertura do atual processo de inexigibilidade de licitação tem por finalidade a locação de imóvel para abrigar o CAPS Cidadania durante o período de reforma.

Destaca-se que este serviço possui 364 usuários vinculados, ou seja, que acessam o CAPS para consultas psiquiátricas, atendimentos individuais e em grupos, oficinas terapêuticas, entre outros.

Considerando que o CAPS Cidadania é referência para os territórios de abrangência de 29 UBSS, entende-se como indispensável a adequação de uma estrutura temporária para garantir a assistência em saúde mental aos usuários.

O imóvel foi selecionado por meio de visita à imóveis particulares existentes na região do referido CAPS, foram relevantes neste levantamento critérios como ventilação mínima, acessibilidade à edificação, localização, espaço físico e padrão de acabamento, conservação do imóvel e facilidade/viabilidade de adaptação do imóvel para o adequado funcionamento. Como resultado do referido levantamento, obteve-se apenas um imóvel que atendeu os critérios estabelecidos.

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400





24805000154850



**PREFEITURA
DE CAXIAS DO SUL**

SMS
Secretaria da
Saúde

2.2. Dos requisitos mínimos escolhidos:

Já especificado no ETP.

2.3. Da Quantidade Demandada (prazo de locação)

O prazo demandado é de 12 (doze) meses. A determinação deste prazo levou em consideração o prazo de execução da obra no atual CAPS, o tempo para adequação das instalações da sala e o tempo para entrega da sala na finalização do contrato.

2.4. Do Preço (com base na avaliação do imóvel emitida pela Seplan)

O preço contratado está em conformidade com o estimado pela Seplan em Laudo de Avaliação emitido em 28/05/2024, que foi anexado ao processo.

2.5. Da indisponibilidade de imóveis próprios

Após consulta à Gerência de Patrimônio Imóvel da Secretaria Municipal de Urbanismo, a Secretaria Municipal da Saúde foi informada de que o Município não dispõe de imóveis próprios aptos a abrigar as instalações do serviço pretendido. A resposta da Gerência foi anexada ao processo.

3. DA ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

3.1. Para a instalação completa do CAPS Cidadania, será necessário um imóvel, situado na Rua Pedro Tomasi, nº 1620, Bairro Exposição, CEP 95084-320.

3.2. O **prazo de entrega das chaves** não poderá ser superior a 30 (trinta) dias **corridos**, contados da publicação do contrato.

3.2.1. No caso de necessidade de adequações prévias à ocupação do imóvel, estas correrão às expensas do LOCADOR, devendo ser iniciadas no prazo de até 5 (cinco) dias corridos da data da publicação do contrato.

3.2.1.1. Nessa hipótese, o prazo de entrega das chaves poderá ser prorrogado, de comum acordo entre as partes.

3.2.2. A assinatura do Termo de Entrega das Chaves será precedida de vistoria no imóvel locado, da qual participarão Locador e Locatário, para verificação de conformidade entre as condições reais e as informações contidas no Termo de Vistoria.

3.2.3. O Termo de Vistoria detalhará as características e condições estruturais do imóvel locado, tais como: metragem, infraestrutura, rede elétrica, rede lógica, climatização, cômodos, medidores de energia, gás e água, vagas de estacionamento, acessibilidade, etc.

3.2.4. Os efeitos financeiros da contratação terão início na data de assinatura do Termo de Entrega das Chaves.

3.2.5. A partir do recebimento das chaves, o LOCATÁRIO providenciará a ocupação do imóvel.

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400



2



3.2.6. A sublocação, cedência ou empréstimo do imóvel locado só serão aceitos mediante concordância do Locatário.

3.3. As características desejáveis do imóvel a ser locado serão:

3.3.1. Metragem (área): acima de 200m²

3.3.2. Infraestrutura: possuir janelas ou portas, preferencialmente em lado oposto ao da porta de acesso, que permita ventilação cruzada e iluminação natural.

3.3.3. Cômodos necessários: 02 salas para atividades coletivas; 05 salas para atendimento individual; 01 Sala de Equipes, 01 espaço para recepção e convivência; 01 sala para materiais de higienização; 01 cozinha; 03 banheiros, sendo 01 adaptado para pessoas com deficiência; espaço para pátio.

3.3.4. Climatização (quantidade e funcionamento): não estão previstos climatizadores.

3.3.5. Rede lógica (quantidade e funcionamento): Deverá ser providenciada a entrada de fibra óptica até o local indicado para a instalação do *switch*, onde também deverá ser providenciada a derivação de 12 pontos de rede, através do forro ou eletrodutos rígidos externos, até os pontos indicados.

3.3.6. Rede elétrica (quantidade e funcionamento): monofásica, suficiente para suportar uma carga mensal estimada de 735Kw/h, devendo ser providenciados pelo LOCADOR os pontos de tomadas indicados em planta.

3.3.7. Rede de telefonia (quantidade e funcionamento): Sistema VOIP contemplado na instalação de redes lógicas.

3.3.8. Rede hidráulica (quantidade e funcionamento): O imóvel será adequado para as necessidades apontadas pela SMS, devendo ser providenciadas pelo LOCADOR as derivações e instalação de lavatórios indicados em planta (as tubulações adaptadas podem ser externas, prevendo fixação e proteção contra impactos acidentais). O imóvel deve possuir caixa d'água para reservação.

3.3.9. Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA): O imóvel não conta com sistema SPDA, porém está localizado próximo a edifícios mais altos, com proteção.

3.3.10. Medidores de energia, água, gás: individuais (providenciados pelo LOCADOR).

3.3.11. Vagas de estacionamento: não é necessário.

3.3.12. Elevadores: não é necessário.

3.3.13. Acessibilidade: é necessário ter acessibilidade na entrada do imóvel, por meio de rampa ou acesso em nível, além de pelo menos um sanitário acessível, ambos conforme NBR 9050/20.

3.3.14. Localização/Região: próximo à sede atual do CAPS Cidadania, no Bairro Exposição.



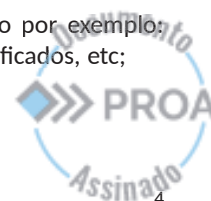
3.3.15. Divisórias e Acabamentos: todas as adequações internas envolvendo paredes e divisórias, substituição ou preparo de revestimentos devem ser providenciadas pelo LOCADOR. Todas as superfícies devem apresentar acabamento lavável e impermeável. Não serão tolerados pisos em carpete e paredes em madeira ou tijolo bruto, sem pintura.

3.4. Fica acordado que sempre que houver ampliação da área locada, o LOCATÁRIO encaminhará a solicitação de revisão do valor mensal do aluguel à Secretaria do Planejamento Municipal, para emissão de novo Laudo de Avaliação, incluindo a área que está sendo acrescida no contrato de locação.

4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O Locador obriga-se a:

- a) entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) 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 do LOCATÁRIO;
- c) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) realizar as obras consideradas necessárias e úteis, no prazo estabelecido entre as partes;
 - d.1) Caso o Locador não realize as reformas no prazo, após notificação, poderá o Locatário realizá-las, com ressarcimento do valor ou abatimento do valor do aluguel;
- e) prestar informações sobre o andamento de adequações ou obras de reformas sempre que solicitado;
- f) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- g) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- h) fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- i) indicar representante para responder pelo objeto contratado em caso de eventuais impedimentos;
- j) pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se houver, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- k) pagar as despesas extraordinárias referente ao imóvel, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, tais como:
 - k.1) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - k.2) empenas, poços de aeração e iluminação, bem como esquadrias externas;
 - k.3) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel, como por exemplo, reparos no telhado, infiltração ou a substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos danificados, etc;





- l) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
- m) informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- n) informar ao Locatário qualquer alteração de endereço, telefone, correio eletrônico (e-mail) ou outros dados;
- o) pagar os impostos (especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;
- p) pagar o Seguro Total do Imóvel, emitido por Companhia Seguradora e em valor compatível com o mercado, por conta do LOCADOR.
- q) providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;
- r) promover a elaboração do Plano de Prevenção Contra Incêndio do local (PPCI), na forma da legislação vigente;
 - r.1) caso o PPCI venha a ser providenciado pelo Locatário, o ressarcimento de tais despesas se dará mediante desconto nos valores locatícios devidos.
 - r.2) caso seja necessária a elaboração de um novo PPCI, em decorrência de mudanças de ocupação ou outro evento causado pelo Locatário, caberá a este a responsabilidade pela regularização.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O Locatário obriga-se a:

- a) efetuar o pagamento à LOCADORA nos valores, prazos e formas estabelecidos neste contrato;
- b) 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;
- c) 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;
- d) comunicar ao LOCADOR sobre qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 8.245, de 1991;
- f) realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400





g) não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

h) entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento a ele incumba, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;

i) pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água;

j) permitir a vistoria do imóvel, pelo LOCADOR ou por seus representantes, mediante prévio agendamento de dia e horário, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

PARÁGRAFO ÚNICO - O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do LOCADOR, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

6. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, bem como as úteis, desde que autorizadas pelo LOCADOR, são indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e o artigo 578 do Código Civil.

6.2. São vedadas as benfeitorias voluptuárias.

6.3. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.3.1. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo Locatário, devendo o imóvel locado ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6.4. O LOCADOR será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes de adaptações, reparos ou reformas no imóvel, executados por ele.

a) A inadimplência do LOCADOR em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.

7. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400





7.1. O pagamento será efetuado mensalmente, até o 30º (trigésimo) dia consecutivo após a data de emissão do Termo de Recebimento pela Comissão designada por Portaria, mediante a apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, assinado preferencialmente de forma digital.

7.2. Os documentos de cobrança deverão ser emitidos e entregues no dia 20 de cada mês, considerando o período de locação do dia 20 do mês anterior até o dia 19 do mês corrente.

a) Caso o prazo não seja observado pelo Locador, o pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias corridos da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança.

b) No primeiro faturamento, poderá ocorrer a emissão parcial do documento de cobrança, para ajuste do período.

7.3. Na hipótese de existência de erros no documento de cobrança ou nos documentos pertinentes à locação, ou ainda circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento será interrompido e ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras, voltando a correr na sua íntegra após a comprovação da regularização da situação pelo LOCADOR, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.4. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

7.5. Para fins de pagamento, o LOCADOR deverá informar à Gerência Financeira da Secretaria Municipal da Saúde o banco, o número da agência e o número da conta na qual será realizado o depósito correspondente.

7.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa não acordada neste Termo de Contrato, que porventura venha a ser efetuada pelo LOCADOR.

7.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tal, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, será calculada mediante a aplicação da fórmula: $EM = I \times N \times VP$ (Encargos Moratórios = Índice de Compensação Financeira X Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento X Valor da parcela a ser paga).

a) Para a apuração do Índice de Compensação Financeira, cujo valor é de 0,00016438, aplica-se a fórmula: $I = TX / 365$ (Índice = Percentual da Taxa Anual / 365 dias).

b) O Percentual da Taxa Anual, para apuração do Índice de Compensação Financeira, é de 6% (seis por cento).

7.8. Para fins de empenho, o preço dos itens poderá sofrer automaticamente uma pequena variação para menos, resultante da necessidade de serem obtidos valores unitários com até duas casas decimais, sendo que serão desconsideradas todas as casas posteriores à segunda.

8. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400





24805000154850



**PREFEITURA
DE CAXIAS DO SUL**

SMS
Secretaria da
Saúde

8.1. A presente locação vigorará por 12 (doze) meses, contados da data de publicação da súmula do contrato na imprensa oficial, podendo ser prorrogada por igual período, ou até a conclusão das reformas no atual prédio do CAPS Cidadania.

8.2. A prorrogação do contrato deve ser promovida por termo aditivo, estando condicionada à:

- a) justificativa assinada pela autoridade competente, expondo a necessidade e a vantajosidade da continuidade da locação;
- b) manifestação expressa do interesse do LOCADOR na prorrogação contratual;
- c) comprovação de que o LOCADOR mantém todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

8.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias corridos da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.4. Antes do encerramento do prazo de vigência contratual:

- a) o imóvel não poderá ser retomado pelo LOCADOR, salvo nos casos permitidos em Lei;
- b) o LOCATÁRIO não poderá devolver ou restituir o imóvel sem avisar por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou então pagando o aluguel e os encargos devidos pelo prazo do aviso.

9. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

9.2. Obriga-se o Locador a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com as cláusulas pela outra parte.

10. DO REAJUSTE

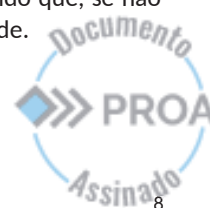
10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de 01 (um) ano, contado da data do Laudo de Avaliação Imobiliária, emitido em 28/05/2024.

10.2. Após o intervalo de 01 (um) ano, o valor locatício mensal poderá ser reajustado, mediante a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

a) Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.3. O reajuste deverá ser pleiteado pelo LOCADOR, por meio de protocolo junto à Diretoria Financeira da Secretaria Municipal da Saúde, até a data de 28 de maio de cada ano de locação, sendo que, se não for de forma tempestiva, haverá a preclusão do direito ao reajuste da respectiva anualidade.

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400



8



10.4. O reajuste será formalizado por meio de Apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.5. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR poderá ser consultado para expressar se aceita negociar a adoção de preço compatível com o mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta das dotações orçamentárias elencadas no documento de formalização da demanda (pedido de compra).

12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1 Para o acompanhamento da execução do objeto contratado, o LOCATÁRIO designa os servidores que assumirão as funções de fiscal e gestor do contrato.

a) O fiscal do contrato acompanhará a execução do objeto nos moldes contratados e anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas, transmitindo ordens e/ou reclamações, estabelecendo prazos para o saneamento de eventuais irregularidades e/ou propondo a adoção de medidas convenientes.

b) O gestor do contrato coordenará as atividades de fiscalização, decidirá, em primeira instância, sobre as penalidades de advertência ou multa e ficará responsável pelo encaminhamento de documentação pertinente à formalização de renovações, alterações, reequilíbrios, pagamentos, aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outros.

c) As situações que exigirem decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser encaminhadas ao gestor do contrato, para a adoção de medidas convenientes.

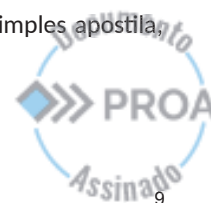
d) As situações que exigirem decisões e providências que ultrapassem a competência do gestor do contrato deverão ser encaminhadas a seu superior, em tempo hábil, para a adoção de medidas saneadoras.

12.2. As comunicações entre LOCATÁRIO e LOCADOR devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

13. DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos artigos 124 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

13.2. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133/21.





14. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

14.1. O descumprimento de qualquer um dos deveres elencados neste Termo de Referência sujeitará o LOCADOR, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, garantida a prévia defesa, às penalidades de:

I - ADVERTÊNCIA ESCRITA, em razão de falhas que não caibam a aplicação de sanção mais grave, em virtude de serem corrigidas no prazo estipulado pela fiscalização;

II - MULTA, conforme classificação de gravidade da inconformidade, nos seguintes termos:

a) 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor locatício mensal, no caso de atraso na entrega do objeto ou de documentação exigida;

b) 5% (dez por cento) sobre o valor locatício anual, no caso de entrega do objeto em desacordo com o solicitado ou quando não houver a pronta adequação de irregularidades no prazo fixado;

c) 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

III - IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR com a Administração Municipal pelo prazo de até 3 (TRÊS) anos, bem como demais cominações legais, quando o LOCADOR:

a) ensejar o retardamento da entrega do objeto sem motivo justificado;

b) der causa à inexecução total ou parcial de obrigação assumida;

c) der causa à inexecução total ou parcial de obrigação assumida que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

IV - IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR com a Administração Municipal pelo prazo de até 6 (SEIS) anos, bem como demais cominações legais, quando o LOCADOR:

a) apresentar declaração ou documentação falsa;

b) fraudar a contratação ou praticarem ato fraudulento na execução do contrato;

c) comportar-se de modo inidôneo ou cometerem fraude de qualquer natureza;

d) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

e) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

f) incorrer em 5 (cinco) infrações listadas neste item.

V - DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da penalidade de impedimento do subitem anterior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As multas e seu pagamento não eximirão o LOCADOR de ser acionado judicialmente pela responsabilidade civil derivada de perdas e danos, decorrente das infrações cometidas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso a multa não seja quitada em até 30 (trinta) dias contados da emissão da DARM, estará sujeita à atualização monetária, com base na variação do IPCA/IBGE.





15. DA APLICAÇÃO DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

15.1. No caso de incidência de uma das situações previstas neste Termo de Referência, o LOCATÁRIO notificará o LOCADOR para justificar os motivos do inadimplemento, por escrito, no prazo legal contado do recebimento da notificação.

15.2. Será considerado justificado o inadimplemento nos seguintes casos:

a) acidentes que impliquem em retardamento na entrega do objeto e/ou na reposição do mesmo, sem culpa do LOCADOR;

b) falta ou culpa do LOCATÁRIO;

c) caso fortuito ou força maior, conforme art. 393 do Código Civil Brasileiro.

16. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

16.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado.

16.2. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, bem como consensualmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa, aplicando-se, nesta hipótese, também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

16.3. Também constituem motivos para a extinção contratual o atraso no pagamento do aluguel por prazo superior a 90 (noventa) dias, bem como a utilização do imóvel para fins diversos do contratado.

16.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato extinto imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que não tenha concorrido para a situação.

16.5. Os casos de extinção antes do prazo fixado em contrato serão reduzidos a Termo, no qual constarão:

a) balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b) relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c) indenizações e multas.

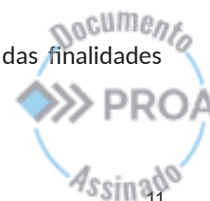
17. DO ATENDIMENTO AO DISPOSTO NA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

17.1. Em relação à Lei Federal nº 13.709/2018, o LOCADOR fica obrigado a:

I - cumprir as solicitações da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);

II - cumprir com o estabelecido pelo Município para o tratamento de dados, dentro das finalidades necessárias ao cumprimento do objeto contratado;

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400





III - guardar o mais absoluto sigilo sobre os dados pessoais que lhe forem confiados por força da execução do contrato, estendendo tal obrigação a eventuais empregados e assumindo a responsabilidade e as consequências advindas da sua divulgação não autorizada ou utilização indevida, inclusive cível e penal;

IV - não utilizar os dados obtidos por meio desse ajuste para finalidade diversa;

V - notificar o Município, por escrito, em caso de vazamento de dados que conduza à destruição, perda, alteração ou divulgação não autorizada, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da descoberta da referida violação;

VI - fornecer informações úteis ao Município sobre a natureza e âmbito dos Dados Pessoais possivelmente afetados e as medidas corretivas tomadas ou planejadas;

VII - implementar medidas corretivas, a fim de impedir violações e a fim de limitar o seu impacto sobre os titulares de dados, na medida do possível.

18. DAS VEDAÇÕES

18.1. É vedado ao LOCADOR:

I - caucionar ou utilizar este contrato para qualquer operação financeira;

II - solicitar a desocupação do imóvel sob a alegação de inadimplemento por parte do LOCATÁRIO, salvo nos casos previstos em lei;

III - cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, sem autorização prévia.

19. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E HABILITAÇÃO DO LOCADOR

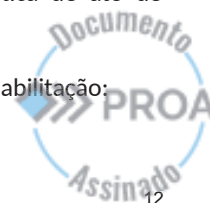
19.1. A Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros: Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça e Lista de Inidôneos e o Cadastro Integrado de Condenações por Ilícitos Administrativos - CADICON, mantidos pelo Tribunal de Contas da União - TCU.

19.1.1. Para a consulta de licitantes pessoa jurídica poderá haver a substituição das consultas pela Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>).

19.1.2. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa, por força do artigo 12 da Lei n.º 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público.

19.2. Para fins de contratação, o LOCADOR deverá comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400





19.2.1. Habilitação Jurídica

I - Comprovação de existência jurídica (Registro Comercial, Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, se houver) e documento de eleição de seus atuais administradores, **em vigor**.

19.2.2. Habilitação Fiscal e Trabalhista

I - A regularidade perante a **Fazenda Federal (Seguridade Social), Estadual e/ou Municipal** do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei.

II - A regularidade relativa ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

III - A regularidade perante a Justiça do Trabalho.

19.2.2.1. As certidões que não expressarem o prazo de validade, deverão ter a data de expedição não superior a 6 (seis) meses.

19.2.3. Critério de Aceitabilidade do objeto

I - Matrícula atualizada do imóvel (máximo de 3 (três) meses).

II - Valor condizente com **Laudo de Avaliação do Imóvel**.

III - Certidão Negativa de Débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU.

20. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Esclarecimentos técnicos referentes ao objeto poderão ser obtidos com Eduardo Perin, lotado na Diretoria Administrativa da Secretaria Municipal da Saúde, pelo telefone: (54) 3290.4422, no horário das 10h às 16h, de segunda a sexta-feira, em dias úteis.

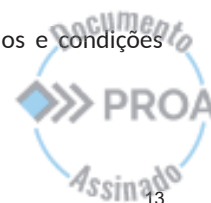
21. DAS ASSINATURAS

21.1. A assinatura do Termo de Contrato será efetuada por meio da Plataforma PROA - Processos Administrativos e-Gov, desde que o LOCADOR tenha um Certificado emitido por uma Autoridade Certificadora (AC), credenciada na Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP - Brasil), na forma da legislação vigente, ou tenha conta, a partir do nível prata, na Plataforma Gov.br.

22. DA PUBLICAÇÃO

22.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400





24805000154850



**PREFEITURA
DE CAXIAS DO SUL**

SMS
Secretaria da
Saúde

Caxias do Sul, junho de 2024.

Luciana Lunardi de Almeida

Diretoria da Rede de Atenção Psicossocial

Marina Guerra

Diretoria da Rede de Atenção Psicossocial

Rua Marechal Floriano, nº 421, Centro, Caxias do Sul-RS, Telefone: (54) 3290.4400



14



24805000154850

Nome do documento: TR.odt

Documento assinado por

LUCIANA LUNARDI DE ALMEIDA
MARINA GUERRA

Órgão/Grupo/Matrícula

PMCXSUL / SMS-DTRAP / 14643
PMCXSUL / SMS-DRAP / 8554

Data

20/06/2024 08:38:09
20/06/2024 08:52:12

