

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO****TERMO DE REFERÊNCIA****CAPÍTULO I
DA DEFINIÇÃO DO OBJETO****1. OBJETO E VALOR**

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo determinar as condições que disciplinarão a contratação de locação de imóvel para abrigar o CAPS – Centro de Atenção Psicossocial, hoje já situado no local, de acordo com o Estudo Técnico Preliminar e conforme condições, quantidades, exigências e estimativas contidas neste Termo de Referência.

Lote	Item	Unidade de Medida	Qtde	Descritivo	Valor mensal, incluindo aluguel e IPTU	Total
1	1	Mês	60	Locação de imóvel situado na Rua Bruno de Andrade, nº 1847.	R\$ 5.206,09	312.365,40

1.1.1. O valor mensal da contratação tem como base os seguintes valores e corresponde a soma dos mesmos.

- a) Valor mensal de aluguel: R\$ 5.000,00
- b) Valor do IPTU: R\$ 2.473,08

1.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água, energia elétrica, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

1.3. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR(A) e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do(a) LOCADOR(A) será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

2. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

2.1. Imóvel localizado em zona urbana, situado à rua Bruno de Andrade, nº 1847, Bairro Timbaúva, com um pavimento, Imóvel situado à na Rua Bruno de Andrade, nº 1847 – Bairro Timbaúva – Montenegro/RS, Lote: 703,47m² – Área construída a locar de 253,15m² conforme Matrícula no RI nº 23.153. A área a ser locada é de 298,15m².

2.2. O imóvel possui área útil de 253,15m². Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo CAPS, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.

2.3. O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

- a) Energia elétrica;
- b) Concessionárias de telefonia e dados;
- c) Saneamento;
- d) Serviço de Limpeza Urbana.

2.4. O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

2.5. O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.

2.6. No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares.

3. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

3.1. O prazo de vigência da presente contratação é de 60 meses, contados da assinatura do contrato, nos termos do [artigo 3º da Lei nº 8.245/1991](#), podendo, por interesse das partes, ser prorrogado.

3.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega definitiva do imóvel, realizado por TERMO, pronto para uso pela LOCATÁRIA, precedido de vistoria do imóvel.

3.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o(a) LOCADOR(A), atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b) seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c) haja manifestação expressa do(a) LOCADOR(A) informando o interesse na prorrogação;
- d) seja comprovado que o(a) LOCADOR(A) mantém as condições iniciais de habilitação.

3.2. O(A) LOCADOR(A) não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

3.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o(a) LOCADOR(A) deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, **com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato**, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o(a) LOCADOR(A) tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

CAPÍTULO II DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

4. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A necessidade da contratação como um todo encontra-se pormenorizada no item 1 do Estudo Técnico Preliminar.

5. DESCRIÇÃO DO SOLUÇÃO

5.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada no item 5 do Estudo Técnico Preliminar.

6. LEGISLAÇÃO TÉCNICA APLICÁVEL

6.1. Existe legislação técnica aplicável ao objeto contratado.

() Não (X) Sim

Em caso da resposta for SIM, Descrever:

6.1.1 Na locação do imóvel, deverão ser observadas as seguintes legislações técnicas aplicáveis:

a) Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

CAPÍTULO III DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7. MODO DE EXECUÇÃO

7.1. A entrega do imóvel dar-se-á após emissão do termo de vistoria e da entrega das chaves.

7.2. Do termo de vistoria e da entrega das chaves:

7.2.1. Após a assinatura do Contrato, o Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR.

7.2.2. No Laudo de Vistoria constará relatório fotográfico, demonstrando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes.

7.2.3. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.

7.2.4. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

7.2.5. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

7.2.6. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.

7.2.7. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.

7.2.8. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, ressalvada a hipótese do subitem 11.1., não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

7.2.9. A LOCATÁRIA obrigar-se-á a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

7.2.10. A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas. Caso o LOCADOR, sendo possível, pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

7.3. Da segurança da locação:

7.3.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

7.3.2. A alteração do locador, em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado, será efetuada por termo aditivo.

7.4. O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 10 (quinze) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.

7.5. O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

7.6. A locadora deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

7.7. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

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

8. DO PRAZO

8.1. PRAZO

8.1.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo de até 10 (dez) dias a contar da assinatura do contrato, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo LOCATÁRIO.

8.1.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no item 1 deste documento e na proposta da proponente.

8.2. LOCAL

8.2.1. O local de entrega das chaves será no seguinte endereço: Bruno de Andrade, 1847.

8.3. HORÁRIO

8.3.1. As chaves deverão ser entregues no seguinte horário: das 8h às 12h e das 13h30min às 16h30min.

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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

9.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do (a) LOCADOR (A);

9.1.3. 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;

9.1.3.1. Designar formalmente servidor público municipal para exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato;

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

9.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do(a) LOCADOR(A).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

9.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, 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, além da concordância do (a) LOCADOR (A), inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

9.1.5. Comunicar ao LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), 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 nº 8.245, de 1991;

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

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

9.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR(A) 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 ao LOCATÁRIO;

9.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás e água;

9.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo [27 da Lei nº 8.245, de 1991](#);

9.1.12. 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;

9.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

9.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR(A), que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato;

10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A)

10.1. O(A) LOCADOR(A) obriga-se a:

10.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações constantes neste Termo de Referência;

10.1.2. 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 do LOCATÁRIO;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

- 10.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 10.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 10.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.1.6.** Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 10.1.7.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 10.1.9.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração;
- 10.1.10.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- 10.1.11.** Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 10.1.12.** 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 ao LOCATÁRIO;
- 10.1.13.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 10.1.14.** Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo este manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 10.1.15.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 10.1.16.** Comparecer, quando convocado, para assinar o Termo de Contrato e seus aditivos no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da convocação formal;
- 10.1.17.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 10.1.18.** O (A) LOCADOR (A) compromete-se a manter no local os balcões instalados no banheiro e na cozinha e as luminárias que se encontram instaladas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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 [artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991](#), e o [artigo 578 do Código Civil](#).

11.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR(A), serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma [do art. 35 da Lei nº 8.245/91](#).

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

CAPÍTULO IV DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

12. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

12.1. Nos termos do [art. 117, da Lei nº 14.133/2021](#), será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega do objeto contratado, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

12.2. O fiscal informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

12.3. O fiscal poderá solicitar, a qualquer tempo, com fundamento em critérios objetivos, a substituição do profissional indicado pelo(a) LOCADOR(A), caso não esteja desempenhando ou correspondendo nas funções determinadas.

12.4. O fiscal poderá ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

12.5. O Gestor e o Fiscal do Contrato, e seus suplentes, serão designados em Portaria pela autoridade competente após a fase externa de contratação, no momento da elaboração e assinatura contratual.

12.5.1. Estão previamente indicados como Gestor do Contrato e Fiscal de Contrato, o Secretário do órgão solicitante, e como Suplente, o seu eventual substituto, até a designação por Portaria, nos termos do § 6º do art. 7º do Decreto Municipal 9.143/2023.

12.5.2. Estão indicados como Gestor do Contrato, a Senhora Andreia Coitinho da Costa, secretária da Secretaria Municipal de Saúde, e como Suplente, seu eventual substituto, que serão designados por Portaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

12.5.3. Estão indicados como Fiscal do Contrato, a Senhora Daiana dos Santos Gallas, matrícula 51691, e como Suplente, a Senhora Patrícia Ossig Rigobello Kettermann, que serão designados por Portaria.

12.5.4. As substituições de Gestores e Fiscais de Contrato serão realizadas por apostilamento, as quais será dada a ciência o(a) LOCADOR(A) mediante envio de e-mail, ofício ou outro meio de contato que tenha sido previamente disponibilizado pela mesma.

12.6. Os pormenores da designação e a forma de atuação dos Gestores e Fiscais do Contrato, derivado deste Termo de Referência, estão expressas no [Anexo VI do Decreto Municipal n.º 9.555/2024](#).

13. VISTORIA

13.1. A vistoria do imóvel, será realizada antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes, nos termos previstos no subitem 7.2.

13.2. Finda a locação, será realizada a vistoria de devolução do imóvel. Sendo que, o imóvel será devolvido ao proprietário, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, salvo os desgastes naturais do uso normal, nos termos previstos no subitem 7.2.

CAPÍTULO V DOS CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E PAGAMENTO

14. DOS CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO

14.1. O imóvel será recebido provisoriamente pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência.

14.2. A entrega poderá ser rejeitada, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, devendo ser substituídos ou ajustadas no prazo definido de até 10 (dez) dias, a contar da notificação do(a) LOCADOR(A), às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

14.3. O prazo para a solução, pela LOCADORA, de inconsistências ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

14.4. No caso de controvérsia quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do [art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021](#), comunicando-se ao LOCADOR(A) para emissão de Nota Fiscal quanto à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

14.5. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pelo fornecimento do imóvel, nem a ético-profissional pela perfeita execução do mesmo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

15. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. No caso do LOCADOR deixar de cumprir, total ou parcialmente, as obrigações assumidas neste instrumento ou usar de má fé, ficará sujeito às penalidades abaixo discriminadas, assegurado seu direito ao contraditório e a ampla defesa.

15.2. O descumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo Locador acarretará a aplicação de penalidade e medidas administrativas, por força do art. 104, IV e V, da Lei nº 14.133/2021.

15.2.1. A infração de qualquer das suas obrigações faz incorrer o locador na multa irredutível de 20% (vinte por cento), por ocorrência, sobre o aluguel mensal em vigor à época da infração, e poderá importar na sua rescisão de pleno direito, sujeitando-se ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas, sem prejuízo de aplicação de sanções previstas nos inc. III e IV, do art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

15.3. A inexecução total ou parcial do contrato pelo Locador enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento.

15.4. Por força do previsto no art. 104 da Lei nº 14.133/2021, o locatário poderá rescindir unilateralmente o contrato nos termos do art. 138, I, da referida lei.

15.5. Poderá ainda haver a rescisão consensual do contrato, nos termos do art. 138, II, da Lei nº 14.133/2021.

15.6. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data de sua notificação.

15.7. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente, mediante inscrição em dívida ativa.

15.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

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

15.10. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

16. DO PAGAMENTO.

16.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, a liquidação ocorrerá no prazo de até 20 (vinte) dias, nos termos do art. 7º, inciso I do Decreto Municipal nº 9.133, de 17 março de 2023.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

16.1.1. Para os fins de liquidação, deverá ser observado o disposto no [art. 63 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964](#), certificando-se do adimplemento da obrigação do contratado nos prazos e forma previstos no contrato.

16.1.2. Os prazos de que tratam os itens 16.1 e 16.2 do deste Termo de Referência poderão ser excepcionalmente prorrogados, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

16.1.3. O prazo previsto no subitem 14.2 para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins de que tratam os itens 16.1 e 16.2.

16.1.4. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

16.1.4.1. Os dados do contrato, do LOCADOR e do LOCATÁRIO;

16.1.4.2. A data da emissão;

16.1.4.3. O prazo de validade;

16.1.4.4. O período respectivo de execução do contrato;

16.1.4.5. O valor a pagar;

16.1.4.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis;

16.1.4.7. Número da Nota de Empenho;

16.1.4.8. Dados bancários para pagamento;

16.1.4.9. Identificação do Nome e Número do Convênio, quando houver utilização de recurso vinculado via convênio do Estado ou da União.

16.2. O pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias contados da liquidação da despesa, nos termos do art. 7º, inciso II do Decreto Municipal n.º 9.133, de 17 março de 2023.

16.2.1. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

16.2.1.1 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

16.3. Na hipótese de caso fortuito ou força maior que impeça a liquidação ou o pagamento da despesa, o prazo para o pagamento será suspenso até a sua regularização, devendo ser mantida a posição da ordem cronológica que a despesa originalmente estava inscrita.

16.4. No caso de insuficiência de recursos financeiros disponíveis para quitação integral da obrigação, poderá haver pagamento parcial do crédito, permanecendo o saldo remanescente na mesma posição da ordem cronológica.

16.5. Previamente ao pagamento, a Administração deve verificar a manutenção das condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.

16.6. A eventual perda das condições de que trata o subitem 16.5 não enseja, por si, retenção de pagamento pela Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

16.7. Verificadas quaisquer irregularidades que impeçam o pagamento, a Administração deverá notificar o LOCATÁRIO para que regularize a sua situação.

16.8. A permanência da condição de irregularidade, sem a devida justificativa ou com justificativa não aceita pela Administração, pode culminar em rescisão contratual, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e da aplicação de penalidades cabíveis, observado o contraditório e a ampla defesa.

16.9. É facultada a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas, nos termos [do inciso IV do art. 139 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

16.10. Em caso de atraso no pagamento, motivado exclusivamente pelo LOCATÁRIO, o valor devido será corrigido pelo INPC, apurados desde a data prevista para o pagamento até a data de sua efetiva realização.

17. DO REAJUSTAMENTO

17.1. Os valores contratados poderão ser reajustados, a cada 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, conforme variação do INPC/IBGE, mediante requerimento do locador, nos termos do art. 92, inc. V, da Lei nº 14.133/2021. A fórmula para cálculo do reajuste é a seguinte:

$$Pr = P + (P \times V)$$

Pr é preço reajustado, ou preço novo.

P é o preço atual (antes do reajuste).

V é a variação do INPC-IBGE no período

17.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, se houver, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

17.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR(A) a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

17.4. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

17.5. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

17.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

17.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

17.8. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, fica o(a) LOCADOR(A) vinculado à obrigação de negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

17.9. O Locador poderá renunciar ao reajustamento de preço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

18. DOS CRITÉRIOS DE REDUÇÕES DE PAGAMENTO

18.1. Será efetuada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o(a) LOCADOR(A):

a) Deixou de realizar reparos a que estava obrigado por este contrato.

18.2. A aplicação de descontos/glosas em função do descumprimento das obrigações pactuadas não concorre com a aplicação (concomitante ou não) das sanções administrativas previstas em CONTRATO, inclusive daquelas previstas em função do reiterado descumprimento das obrigações pactuadas, sendo essa uma prerrogativa da Administração.

CAPÍTULO VI

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

19. MODALIDADE E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

19.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do Artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, uma vez que se trata de aluguel, isto é, locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração. O presente dispositivo legal prevê:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

19.2. Será selecionado o fornecedor que atender a todos os critérios de aceitabilidade de preços e de habilitação exigidos neste Termo de Referência.

20. CRITÉRIOS DE APRESENTAÇÃO E ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

20.1. A proposta de preço deverá conter as seguintes indicações:

- a) identificação do proponente (Razão Social/Nome e CNPJ/CPF);
- b) a proposta financeira deverá ser formulada, contendo valor mensal de locação do imóvel, incluindo e especificando os valores de IPTU e condomínio (quando houver);
- c) prazo de validade da proposta que deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias;
- d) apresentada a proposta, o proponente estará automaticamente aceitando e se sujeitando às cláusulas e condições do presente Termo de Referência;
- e) assinatura do responsável legal.
- f) Ata de condomínio com decisões quanto ao valor e serviços englobados nos custos mensais, se for o caso;
- g) Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
- h) Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta, se for o caso.

20.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam a Contratada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

20.3 O preço proposto deverá ser completo abrangendo todos os tributos (impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e parafiscais) e condomínio.

20.4 A análise das propostas visará ao atendimento das condições estabelecidas neste Termo de referência.

21. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA - CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

21.1. Para fins de habilitação neste processo, o(a) LOCADOR(A) deverá apresentar os seguintes documentos

HABILITAÇÃO JURÍDICA

- a) Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- b)** Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
- c)** Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

REGULARIDADE FISCAL

- a)** Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas;
- b)** Prova de regularidade quanto aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e Contribuições Sociais e quanto à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional – PGFN (Certidão Conjunta Negativa);
- c)** Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, relativa ao domicílio ou sede do(a) LOCADOR(A);
- d)** Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, relativa ao domicílio ou sede do(a) LOCADOR(A);
- e)** Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, relativa ao imóvel.
- f)** Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.

DECLARAÇÕES

- a)** Declaração de que o(a) LOCADOR(A) não foi considerada inidôneo para contratar com a Administração Pública e de que comunicará a ocorrência de fatos supervenientes impeditivos para a sua participação no presente processo licitatório;
- b)** Declaração de Inexistência de parentesco firmada pelo representante legal da empresa, nos termos da Lei 14.133/21;
- c)** Declaração de que atende os requisitos de habilitação;
- d)** Declaração de que o(a) LOCADOR(A) tomou conhecimento de todas as informações contidas neste Termo de Referência, e seus anexos, e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

21.2. A apresentação de documentos falsificados ou adulterados acarretará a emissão de declaração de inidoneidade e sujeitará o(a) LOCADOR(A) às penalidades previstas na Lei 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

22. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

22.1. Os recursos destinados à cobertura das despesas ora pretendidos se encontram alocados no Orçamento Geral do Município e serão custeadas com recursos financeiros provenientes do Tesouro Municipal.

22.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 583/2025.

Unidade Gestora: Secretaria de Saúde

Dotação: 583/2025

Programa de Trabalho: 06.02.10.302.0129.2607 2607 - SAÚDE MENTAL

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00.00.00.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

Fonte de Recurso: 1600 - Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes

Rubrica do Item: 3.3.90.36.15.00.00.00 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

22.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

23.1 Estão vinculados a este Termo de Referência:

- I. Estudo Técnico Preliminar;
- II. Avaliação do Imóvel.

Montenegro, 05 de junho de 2025.

Daiana dos Santos Gallas

Diretora de Saúde Mental

Responsável pela Elaboração

Andréia Coitinho da Costa

Secretária Municipal de Saúde

Autoridade Responsável