



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

TERMO DE REFERÊNCIA
Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021

1

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 051/2025

Município de Sarandi/RS

Secretaria Municipal de Saúde

1. OBJETO

Locação de imóvel comercial para ser utilizado para a Academia de Saúde - Complexo Municipal de Saúde, localizado na Avenida Duque de Caxias nº 2197, Centro - Sarandi/RS.

2. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de contratação direta,
Modalidade: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

3. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

3.1 O quantitativo corresponde à demanda conforme justificativa apresentada no Documento de Formalização de Demanda - DFD, apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde.

3.2 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Federal nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

3.3 O prazo de locação do objeto (período contratual) será de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, mediante termo aditivo, até o limite máximo disposto nos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/21.

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

3.5 Segue abaixo, planilha contendo maior detalhamento do serviço a ser contratado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓD.	UNID. MED.	QTDE	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	Locação de imóvel comercial para ser utilizado para a Academia de Saúde - Complexo Municipal de Saúde, localizado na Avenida Duque de Caxias nº 2197, Centro - Sarandi/RS.	902	MÊS	12	R\$ 6.200,00	R\$ 74.400,00
Valor total estimado/máximo admitido para a licitação					R\$ 74.400,00	

2

3.7 O orçamento estimado pela Saúde baseou-se em laudo técnico emitido pelo Departamento de Engenharia, o qual analisou os imóveis disponíveis no mercado que atendiam as exigências da legislação das necessidades, levando em consideração a disponibilidade atual, a localização e dimensões do imóvel.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1 FUNDAMENTAÇÃO

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico do Documento de Formalização de Demanda - DFD, anexo aos autos do processo licitatório.

4.2 NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Conforme justificativa apresentada em Documento de Formalização de Demanda – DFD, emitido pela Secretaria Municipal demandante, a locação em questão justifica-se em razão da necessidade desta municipalidade em obter um espaço adequado para a instalação e funcionamento da Academia da Saúde, a fim de oferecer um ambiente propício à prática de exercícios, como exemplo: hábitos saudáveis e a prática de atividades físicas, contribuindo para a prevenção de doenças crônicas, como diabetes, hipertensão e obesidade.

A boa localização da Academia da Saúde dentro do Complexo Municipal possibilita a integração com outros serviços de saúde, como consultas médicas, programas de reabilitação, além de permitir um espaço adequado para realização de capacitações e treinamentos dos profissionais de saúde e educadores físicos, garantindo que as atividades sejam conduzidas por pessoas qualificadas e preparadas para atender às necessidades da população.

Ademais, a escolha de um local central e acessível para a participação da comunidade nas atividades oferecidas pela Academia da Saúde, é fundamental para garantir que um maior



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

número de pessoas, incluindo aquelas com mobilidade reduzida, possam usufruir dos serviços, facilitando ainda, o encaminhamento de pacientes e a continuidade do cuidado.

A locação da sala nos requisitos solicitados permite a realização de diversas atividades físicas e programas de saúde, como aulas de ginástica, yoga, pilates e outras modalidades, além de ser essencial para garantir a segurança, qualidade de vida e o conforto dos participantes.

A Academia da Saúde também serve como um espaço de socialização, onde os participantes podem interagir, trocar experiências e formar vínculos. Isso é importante para o fortalecimento da comunidade e para a promoção da saúde mental.

A criação de uma Academia da Saúde está alinhada com as políticas públicas de promoção da saúde e bem-estar, contribuindo para o alcance das metas estabelecidas pelo Sistema Único de Saúde (SUS) e outras iniciativas governamentais.

Pelo exposto, se justifica a importância da locação de uma sala que atenda os requisitos para o funcionamento da Academia da Saúde, ressaltando como essa iniciativa pode impactar positivamente a saúde e o bem-estar da comunidade atendida.

4.3 DA ESCOLHA DA MODALIDADE E JUSTIFICATIVA

Para a presente licitação, será escolhida a modalidade de Inexigibilidade, de acordo com o Art. 74, inciso V.

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.

O presente processo administrativo, em cumprimento do disposto no Artigo 74 da Lei de Licitações, tem por escopo a locação de imóvel para ser utilizado com a finalidade de atividades desenvolvidas para a Academia de Saúde do Município de Sarandi/RS, situação que se enquadra com perfeição no inciso V do Artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, por caracterizar inviabilidade de competição, em razão que o imóvel é o único neste Município que atenda as exigências da legislação das necessidade, levando em consideração a disponibilidade atual, a localização e dimensões do imóvel.

4.4 JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha da sala comercial localizada no endereço Avenida Duque de Caxias, n.º 2197, Centro de Sarandi/RS para a instalação da academia faz todo o sentido, levando em conta fatores estratégicos e operacionais.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

Dentre os imóveis encontrados, o imóvel 03 é o único capaz de atender a todos os requisitos solicitados. Visto que neste imóvel seria necessário apenas a construção de um banheiro PCD e a climatização. Vale ressaltar que o imóvel possui o menor custo por m² dentre os imóveis listados no laudo técnico emitido pelo Departamento de Engenharia.

A sala comercial atualmente possui os requisitos mínimos exigidos pela Secretaria demandante como: imóvel com área mínima de 300m² em razão da necessidade de implementação de no mínimo 4 salas para atendimento fisioterapêutico, espaço para academia de pilates, boa localização (preferencialmente em avenida ou região central), com estacionamento facilitado, em bom estado de conservação e pintura, rede de energia trifásico (para equipamentos de fisioterapia).

Cabe mencionar que a sala é nova e está situada próxima ao Centro de Atendimento Municipal de Sarandi (CAMS), o que facilita tanto o desempenho das atividades pelos profissionais quanto o acesso dos usuários. Outro ponto importante é que os locadores se comprometeram a realizar com urgência as devidas benfeitorias necessárias, sendo essas as seguintes: Construção de um banheiro PCD (pessoa com deficiência) no térreo para garantir acessibilidade total aos usuários; Climatização (instalação de dois aparelhos de ar condicionado com capacidade total de 60.000 BTUs, garantindo conforto técnico adequado).

4.4 PREVISÃO NO PCA

O Município de Sarandi se encontra em fase de elaboração de seu Plano de Contratação Anual. Essa situação, ainda que não impeça a continuidade das atividades administrativas, exige atenção especial para que todas as contratações e aquisições realizadas estejam devidamente fundamentadas e respaldadas pelo planejamento em curso, resguardando os princípios da legalidade, eficiência e economicidade previstos na Constituição Federal de 1988.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens/serviços têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

5.1 SUSTENTABILIDADE

Não será exigido critérios de sustentabilidade, tendo em vista a descrição do objeto da contratação.

5.2 DA EXIGÊNCIA DE CARTA DE SOLIDARIEDADE

Na presente Licitação não será exigida carta de solidariedade.

5.3 SUBCONTRATAÇÃO

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

5.4 GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

Não haverá exigência da garantia da contratação do artigo 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1 CONDIÇÕES DA SALA

Perfaz objeto deste Termo de Referência a locação de um imóvel de espécie predial (comercial). O imóvel objeto da locação está edificado sob a matrícula n.º 9.101, compreendendo uma edificação comercial de alvenaria com área de 387,27m², o qual atende os seguintes critérios:

- Área mínima de 300m²;
- Espaço suficiente para a implementação de no mínimo 4 salas para atendimento fisioterapêutico, espaço para academia de pilates;
- Banheiro unissex PCD;
- Boa localização (preferencialmente em avenida ou região central);
- Estacionamento facilitado;
- Sala em bom estado de conservação e pintura;
- Rede de energia trifásico (para equipamentos de fisioterapia);
- Climatização compatível com a dimensão do ambiente.

É vedada a sublocação imóvel.

6.1 INÍCIO

O prazo de início da locação, se dará mediante assinatura do Contrato.

6.2 PRAZO FINAL



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

O prazo de locação será de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, mediante termo aditivo, até o limite máximo disposto nos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/21

6

6.3 ENDEREÇO DA SALA COMERCIAL

A sala comercial fica localizada na Avenida Duque de Caxias, n.º 2197, Centro, no Município de Sarandi/RS.

6.4 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Atualmente o imóvel possui 01 (uma) prédio comercial localizado na Avenida Duque de Caxias, com área em torno de 387,27 m², contendo 01 (um) estacionamento privativo, 02 (dois) escritórios, 02 (dois) banheiros.

Após as benfeitorias, o imóvel contará também com 01 (um) banheiro PCD – pessoas com deficiência.

6.5 DADOS CADASTRAIS DA SALA COMERCIAL

O prédio comercial encontra-se inscrito sob a matrícula n.º 9.101 do Cartório do Registro de Imóveis.

Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Sarandi/RS, sob a inscrição de n.º 1013, quadra n.º 319, quarteirão n.º 00221, lote n.º 12-14 quadra n.º 02, sublote 51.

6.6 BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6.7 DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

Restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, conforme o contido no Auto de Vistoria.

Os Autos de Vistoria Inicial e Final, que farão parte deste contrato conterão assinatura do LOCADOR e LOCATÁRIO.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

6.8 DADOS DO LOCADOR

Nome: Talita Samuel Bacchi

Data de nascimento: 13.11.1983

CPF: 006.951.750-92

RG: 9065741242 SSP/RS

Estado civil: Divorciada

Endereço: Rua Julio Mailhos, 1137, Bloco A, apto 301, Centro – Sarandi/RS

Nome: Ricardo Bacchi

Data de nascimento: 06.06.1970

CPF: 561.066.960-04

RG: 1032121351 SSP/RS

Estado civil: Divorciado

Endereço: Rua Paulo Dal Oglio, 925, apto 804, Centro – Sarandi/RS

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1 RECEBIMENTO DO OBJETO ([Decreto Municipal nº 4481, de 12 de abril de 2024](#))

Para o recebimento do objeto desta licitação, o CONTRATANTE designará servidores nomeados através de Portaria vigente, que farão o recebimento nos termos do artigo 140, II, "a" e "b", da Lei n.º 14.133/21, da seguinte forma:

Recebimento Definitivo

a) definitivamente, a cada final de mês, mediante apresentação do recibo de pagamento. O recebimento do objeto não exclui a responsabilidade da CONTRATADA pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7.2 PRAZO DE PAGAMENTO ([Decreto Municipal nº 4481, de 12 de abril de 2024, art. 52 §3º](#))

O pagamento será efetuado mensalmente em moeda brasileira corrente a ser pago até o **12º (décimo segundo)** dia de cada mês subsequente ao vencido, mediante emissão de recibo, devidamente atestada pela Secretaria Municipal de Saúde.

7.3 FORMA DE PAGAMENTO

7.3.1 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

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

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

10.3.4 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.

E ainda, para fins de pagamento a empresa deverá seguir as seguintes orientações:

7.3.5 Ficam obrigados as pessoas jurídicas informar com base na Instrução Normativa RFB nº1.234/2012 o enquadramento legal e percentual total correspondente à natureza do bem ou serviço a que se sujeitam à retenção do IR, sobre o valor total do documento fiscal, o referido embasamento e percentual deverá constar no corpo da nota fiscal.

7.3.6 As pessoas jurídicas amparadas por isenção, não incidência ou alíquota zero devem informar essa condição no documento fiscal, inclusive o enquadramento legal, sob pena de, se não o fizerem, sujeitarem-se à retenção do IR e das contribuições sobre o valor total do documento fiscal, no percentual total correspondente à natureza do bem ou serviço.

7.3.7 O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 2006](#), não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

Os locadores TALITA SAMUEL BACCHI, inscrita no CPF 006.951.750-92 e RG 9065741242 SSP/RS, e RICARDO BACCHI inscrito no CPF 561.066.960-04 e RG 1032121351 SSP/RS, serão selecionados por meio da realização de procedimento CONTRATAÇÃO DIRETA, na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2 EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

I - Certidão do imóvel, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - Relatório do Cadastro do imóvel no município;

III - Certidão Negativa de Tributos junto ao município do imóvel;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

IV - Proposta de locação do imóvel.

8.3 HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

I - Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Física (CPF) do proprietário do imóvel;

II - Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), estadual, e Municipal do local da sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;

III - Prova de regularidade para com a Justiça do Trabalho, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

IV - Certidão Judicial Criminal Negativa.

9. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL

Em caso de prorrogação, o valor do aluguel será reajustado na periodicidade anual, pelo índice do indicado pelo Município, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1 O LOCADOR cumprirá todas as obrigações constantes no Termo de Referência, seus Anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

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

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

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

10.5 Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;

10.6 Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

10.7 Colocar à disposição do LOCATÁRIO, a contar da solicitação da secretaria, o imóvel ora locado, em perfeitas condições de uso e funcionamento, especialmente quanto às instalações elétricas e hidráulicas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

10.8 Para condições de uso, funcionamento e conservação do imóvel, foi realizado, vistoria técnica (engenheiro municipal) formalizada através de Laudo específico anexo ao processo de dispensa.

10.9 Quitar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica e água, existente até a data de assinatura do contrato, sendo que os respectivos comprovantes deverão ser apresentados ao LOCATÁRIO.

10.10 Pagar o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, a Taxa de coleta de resíduos sólidos e outras que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel no decorrer da vigência do contrato.

10.11 Assegurar ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante a vigência do presente instrumento, adotando as providências necessárias à coibição de incômodos e perturbações de terceiros, vizinhos, etc...

10.12 Responsabilizar-se pelos danos ocasionados ao LOCATÁRIO em decorrência de eventual rescisão contratual por culpa do LOCADOR.

10.13 Manter, durante a execução do contrato, as mesmas condições de habilitação e qualificação apresentadas na abertura da licitação.

10.14 Considerar os preços propostos completos e suficientes para o fornecimento do objeto desta contratação, sendo desconsiderada qualquer reivindicação de pagamento adicional devido a erro ou à má interpretação de parte do LOCADOR;

10.15 Responder por quaisquer danos ou prejuízos que venha, direta ou indiretamente, por sua culpa ou dolo, a causar à Secretaria Requisitante ou a terceiros, durante a execução do contrato de prestação de serviços, inclusive por atos praticados por seus funcionários, ficando, assim, afastada qualquer responsabilidade da Secretaria Requisitante, podendo este, para o fim de garantir eventuais ressarcimentos em conformidade com o artigo 120 da Lei n.º 14.133/21;

10.16 Arcar com todas as despesas necessárias à execução do objeto contratado;

10.17 Cumprir fielmente o contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas;

10.18 Prestar informações sobre a utilização do objeto;

10.19 Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, durante toda a execução do contrato e em compatibilidade com as obrigações assumidas;

10.20 Responder pela qualidade, quantidade, validade, segurança e demais características do objeto, bem como a observação às normas técnicas;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

10.21 Responder direta e exclusivamente pela execução do contrato de prestação de serviços, não podendo, em nenhuma hipótese, transferir a responsabilidade pelo fornecimento dos serviços a terceiros, sem o expresse consentimento da Secretaria Requisitante;

10.22 Informar ao setor financeiro da Secretaria requisitante, durante o período de vigência do contrato, qualquer alteração de endereço, telefone, correio eletrônico (e-mail) ou outros dados.

11

11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCATÁRIA:

11.1 Utilizar o imóvel para os fins exclusivos de que trata o presente contrato.

11.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis.

11.3 Pagar as despesas de consumo de luz, água, internet, telefone e gás (se houver).

11.4 Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

11.5 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.

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

11.7 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

11.8 Assumir a responsabilidade pela guarda e vigilância dos materiais e equipamentos que vierem a ser instalados no imóvel locado.

11.9 Assumir toda a responsabilidade por danos resultantes de mau uso/procedimento, no período de vigência do contrato.

11.10 Zelar pela permanente limpeza, higiene e conservação do imóvel locado, sem que desta conservação decorra qualquer espécie de ônus para o LOCADOR.

11.11 Manter o imóvel ora locado nas mesmas condições em que o recebeu conforme Laudo de Vistoria realizado pelo LOCADOR e pelos Engenheiros do Município, abstendo-se de realizar qualquer benfeitoria voluptuária, sem a prévia e expressa anuência do LOCADOR as quais serão levantadas pelo Departamento de Engenharia do Município ao término da vigência da locação.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

11.12 Realizar benfeitorias úteis ou necessárias, ainda que sem anuência prévia e expressa do LOCADOR, sendo que as referidas benfeitorias passarão a fazer parte integrante do imóvel objeto da locação, restando vedada a sua retirada no período da vigência.

11.13 Permitir vistoria das instalações quando o LOCADOR julgar conveniente.

11.14 Efetuar, mensalmente, o pagamento LOCADOR correspondente a locação no prazo e forma estabelecidos neste Termo de Referência em conformidade com o valor mensal.

11.15 Toda e qualquer benfeitoria realizada no período de locação pelo LOCATÁRIO, os custos serão de sua responsabilidade.

11.16 No término do contrato o LOCADOR não terá o direito de indenização pelo LOCATÁRIO pelas benfeitorias realizadas no período locação.

11.17 Comunicar o LOCADOR, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido.

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

12. SANÇÕES

Observados o contraditório e a ampla defesa, todas as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, serão aplicadas pelo secretário municipal da pasta interessada, ou pela autoridade máxima da respectiva entidade, quando se tratar de autarquia ou fundação: Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

14

13. DA RESCISÃO

13.1 O contrato poderá ser rescindido quando ocorrer uma das hipóteses previstas no Art. 9º da Lei Federal 8.245/91, ou ainda:

- a) unilateralmente, por qualquer das partes, desde que avise a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- b) findo o prazo da locação.
- c) por excepcional interesse público.

Parágrafo único – Finda a locação ou rescindido o Contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR nas mesmas condições descritas no Laudo de Vistoria realizado quando da assinatura do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal.

13.2 Ocorrerá à rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCATÁRIO, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa do LOCATÁRIO;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
- c) Nas situações elencadas no presente instrumento.

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo anual estimado total da contratação é de R\$ 74.400,00 (setenta e quatro mil e quatrocentos reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá das seguintes dotações orçamentárias:

Secretaria Municipal de Saúde

Dotação: 0901.10.301.0113.2051.3390.36.15 – RV: 2600 – CR: 51565/5



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

15

Realizadas as tarefas pertinentes à elaboração do termo de referência, **encaminho o processo para análise do documento**, para prosseguimento.

Cabe mencionar que a documentação apresentada pela empresa não fora analisada pela responsável pela elaboração deste documento.

Sarandi/RS, 01 de abril de 2025.

Vanessa da Silva
Responsável pela elaboração do TR
Matrícula: 02351-5

Documento elaborado por Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União, editado pela Servidora Vanessa da Silva, matrícula n.º 02351-5, e aprovado pela Assessoria Jurídica do Município de Sarandi/RS.