

TERMO DE REFERÊNCIA

1. **UNIDADE REQUISITANTE:** Célula de Infraestrutura e Manutenção de Equipamentos - Secretaria Municipal da Saúde de Sobral/CE.
2. **OBJETO:** Locação de um imóvel situado na Rua Coronel Mont'Alverne, Nº 53, Centro, Sobral - CE, destinado para o funcionamento do CAPS - CENTRO DE APOIO PSICOSSOCIAL, neste Município de Sobral.

2.1. Este objeto será realizado através de Dispensa de licitação, de forma PARCELADA.

3. DA JUSTIFICATIVA:

3.1. O imóvel a ser locado será destinado ao funcionamento do CAPS - CENTRO DE APOIO PSICOSSOCIAL, cujo seu objetivo é realizar o trabalho de cuidado multiprofissional com mais de 400 atendimentos mensais executados por uma equipe multidisciplinar e, além do encaminhamento por parte dos Centros de Saúde da Família, o equipamento também atende demanda espontânea da população que vai até a unidade em busca de acompanhamento. A unidade tem como objetivo atender o público em geral com sofrimento psíquico decorrente de transtornos mentais persistentes e situações de vulnerabilidade, podendo destacar, violência, risco social, conflitos familiares cuja complexidade é maior e por conta disso há a necessidade de cuidado específico. O referido contrato é mais do que aconselhável, diria até que é indispensável, considerando que não possuímos sede própria.

4. DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O valor mensal desse processo é de **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)**, sendo o valor global de **R\$ 108.000,00 (Cento e oito mil reais)**, firmado com o **ESPÓLIO DE LUCIANO DE ARRUDA COELHO E MARIA DO CARMO CARVALHO ARRUDA COELHO (0008841-62.2019.8.06.0167)**, representado pela inventariante Sra. **HILDA EMILIA CARVALHO DE ARRUDA LINHARES**.

5. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5.1. As despesas decorrentes da contratação serão provenientes dos recursos oriundos das seguintes classificações:

Dotação:

07.01.10.302.0073.2384.33903601.1500100200;

07.01.10.302.0073.2384.33903601.1600000000.

Fonte do Recurso: Municipal e Federal.

6. DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias contados da data da apresentação da nota fiscal/fatura ou outro instrumento hábil devidamente atestado pelo gestor da locação, mediante crédito em conta corrente em nome do LOCADOR.

6.1.1. A nota fiscal/fatura ou outro instrumento hábil que apresente incorreções será devolvida à contratada para as devidas correções. Nesse caso, o prazo de que trata o subitem anterior começará a fluir a partir da data de apresentação da nota fiscal/fatura corrigida.

6.2. Não será efetuado qualquer pagamento ao locador em caso de descumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas quando do processo de dispensa de licitação.

6.3. É vedada a realização de pagamento antes da execução do objeto ou se o mesmo não estiver de acordo com as especificações deste instrumento.

6.4. Os pagamentos encontram-se ainda condicionados à apresentação dos seguintes comprovantes:

6.4.1. Documentação relativa à regularidade para com a Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

6.5. Toda a documentação exigida deverá ser apresentada em original ou por qualquer processo de reprografia, obrigatoriamente autenticada em Cartório. Caso a documentação tenha sido emitida pela Internet, só será aceita após a confirmação de sua autenticidade.

7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

LOCADOR obriga-se a:

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

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

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

IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

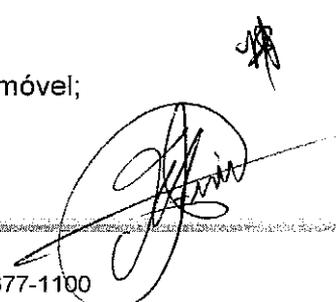
VI. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VII. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;



c. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

I. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

II. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

III. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

IV. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

II. 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;

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

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

V. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias;

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

VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionado ao LOCATÁRIO;

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

X. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. 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.

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

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

Parágrafo terceiro - Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido, pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

10. DAS ALTERAÇÕES

10.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 A inexecução total ou parcial deste contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres nele elencados, sujeitará o locador, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 8.666/93 (lei de licitações).

12. MEDIDAS ACAUTELADORAS

1.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

13. DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Parágrafo primeiro - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

Parágrafo segundo - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Parágrafo terceiro - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo quarto - Na hipótese do parágrafo acima, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2 (dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

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

Parágrafo sétimo - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14. DAS OMISSÕES

14.1 os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante desde contrato, independentemente de suas transcrições

15. DA PUBLICAÇÃO

15.1. Incumbirá o LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato no Diário Oficial Do Município de Sobral, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

16. DA FISCALIZAÇÃO

16.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pela Sra. **Bruna Kérsia Vasconcelos Santos**, Coordenadora de Atenção Psicossocial, setor interligado a Secretaria da Saúde do Município de Sobral, especialmente designado para este fim pela contratante, de acordo com o estabelecido no art. 67 da Lei Federal nº 8.666/1993, doravante denominado simplesmente de GESTOR.

17. PRAZO DE VIGÊNCIA

17.1. O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

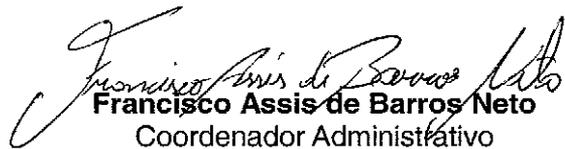
18. DO REAJUSTE

18.1 será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M

divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes:

18.2 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30 (trinta) dias da data que antecede a data de prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato

Sobral - CE, 01 de março de 2022.



Francisco Assis de Barros Neto
Coordenador Administrativo

De Acordo:



Regina Célia Carvalho da Silva
Secretária Municipal da Saúde