

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - DO OBJETO

LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO NA Av. Maria Leticia Pereira, Juazeiro do Norte — CE. Área construída: 340,00m², Área do terreno: 340,00m², DESTINADO às instalações da sede do setor administrativo do CONSORCIO PUBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE, onde ficam os setores de Secretaria Executiva, Diretoria administrativa e financeira, setor de licitação, setor de compras, setor de contabilidade e recursos humanos, conforme as descrições do quadro abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTDE	VALOR MENSAL R\$	VALOR TOTAL R\$
01	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO NA Av. Maria Leticia Pereira, Juazeiro do Norte — CE. Área construída: 340,00m ² , Área do terreno: 340,00m ² , DESTINADO às instalações da sede do setor administrativo do CONSORCIO PUBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE, onde ficam os setores de Secretaria Executiva, Diretoria administrativa e financeira, setor de licitação, setor de compras, setor de contabilidade e recursos humanos.	MÊS	12	14.000,00	168.000,00
VALOR TOTAL					168.000,00

2 - DA FUNDAMENTAÇÃO

As contratações da administração pública obedecem aos ditames da lei, que dispõe a obrigatoriedade de um procedimento licitatório nas modalidades elencadas no art. 28, da Lei Federal nº 14.133/2021. O legislador no intuito de dar maior segurança ao dinheiro público limitou o administrador para que este contratasse apenas diante de propostas mais vantajosas para a administração pública, mas é claro que há situações que exige uma contratação direta, que se encontra como uma exceção à regra. Por essa razão, só serão permitidas em circunstâncias que caracterizem verdadeiramente uma situação de excepcionalidade.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

Art. 37...

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Substituindo a antiga Lei de Licitações, a Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art. 74).

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *in verbis*:

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.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4173
PÁGINA: 2 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O artigo 51, da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, "singularidade").

Pois bem, no caso em tela e considerando a nova lei de licitações e contratos (Lei Federal nº 14.133/2021) a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º): I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Conforme constatado acima, evidencia-se a possibilidade legal da contratação direta, sem a necessidade de procedimento licitatório, devidamente fundamentado na legislação e doutrina.

3 - DA JUSTIFICATIVA

Considerando que o imóvel anteriormente ocupado deixou de comportar adequadamente setores essenciais, como Secretaria Executiva, Diretoria Administrativa e Financeira, Licitação, Compras, Contabilidade e Recursos Humanos, ocasionando sobreposição de espaços, circulação inadequada e prejuízos à produtividade e ao fluxo de trabalho. A relocação visa

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4773
PÁGINA: 3 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



garantir condições físicas e funcionais compatíveis com a complexidade das rotinas, com layout mais eficiente, conforto ambiental e melhor acessibilidade para todos os usuários.

Adicionalmente, as condições do antigo prédio já não atendiam às necessidades institucionais, apresentando desgaste acentuado e deficiências de infraestrutura que demandavam manutenções frequentes e onerosas. Foram identificados problemas que impactavam a segurança, a salubridade e a operação contínua, tais como limitações estruturais, instalações elétricas e hidrossanitárias defasadas, inadequações de acessibilidade e restrições de ventilação e climatização. Esse cenário comprometia a qualidade do ambiente de trabalho, elevava riscos operacionais e dificultava a prestação de serviços com a eficiência e a agilidade exigidas.

Diante disso, a locação de um imóvel comercial com maior área útil e melhor infraestrutura, como o situado na Av. Maria Letícia Pereira, em Juazeiro do Norte – CE, com 340,00 m² de área construída, mostra-se a alternativa mais adequada. O novo espaço possibilita acomodar todos os setores de forma organizada, assegura condições de conforto e acessibilidade, e oferece facilidade de acesso ao público e à equipe, favorecendo o atendimento e a integração entre as áreas. Além de viabilizar um arranjo físico mais racional, a solução reduz riscos, otimiza recursos e reforça a capacidade institucional de resposta, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à população.

4 - DA INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO

O imóvel está localizado no endereço: Av. Maria Letícia Pereira, Bairro Lagoa Seca, em Juazeiro do Norte – CE.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves.

Salvo quando houver disposição diversa em contrato, o recebimento se dará:

- ✓ Inicial, mediante vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;
- ✓ Anual, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;
- ✓ Final, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para fins de devolução do imóvel.

O recebimento final não deverá exceder o prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do encerramento do contrato.

5 - DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-473
PÁGINA: 4 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse Processo Administrativo de INEXIGIBILIDADE de Licitação é o preço estabelecido pelo Laudo Técnico de Vistoria realizado pelos Engenheiros Civis, responsáveis técnicos pela Avaliação. Sendo que o valor ofertado pela locação do imóvel está compatível com a realidade mercadológica, conforme Laudo de Avaliação dos Engenheiros Civis, responsáveis técnicos pela Avaliação.

6 - MOTIVO DA ESCOLHA

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Av. Maria Letícia Pereira, em Juazeiro do Norte – CE, no Bairro Lagoa Seca de responsabilidade da pessoa física o Sr. CÍCERO IVANGIVALDO FERREIRA LEITE, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF de nº 325.927.953-91 e RG de nº 1412570-87 SSP/CE, residente e domiciliado na Av. Maria Letícia Leite Pereira, nº 53, bairro Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, CEP: 63.040-130, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades da sede administrativa deste consórcio, além de possuir preço compatível com o praticado no mercado.

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Administração não tem outra escolha.

7 - DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação e de regularidade fiscal do contratado, conforme estabelecido nas disposições da nova lei de licitações, vejamos o que dispõe o art. 72, inciso II da Lei:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4713
PÁGINA: 5 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



(...) V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Por sua vez, no tocante a habilitação do contratado, o art. 66 e 68 da Lei Federal nº 14.133/2021 assevera o seguinte:

Art. 66. A habilitação jurídica visa a **demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações**, e a documentação a ser apresentada por **ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa** e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Resta deixar consignado que a pessoa física a ser contratada demonstrou sua habilitação e regularidade fiscal, conforme os documentos que foram apresentados e que estão disponíveis nos presentes autos.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4773
PÁGINA: 6 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



8 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

O Contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, contados da data de sua assinatura, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133, de 2021.

9 - DA FORMA DE ENTREGA E DE EXECUÇÃO

O(A) LOCADOR(A) deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.

Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do(a) LOCADOR(A).

As despesas deverão ser feitas à custa do(a) LOCADOR(A) e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas.

O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação.

Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o Relatório Técnico elaborado por servidor(a) engenheiro(a) do Locatário, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas.

O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo(a) LOCADOR(A), momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato.

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.

10 - DO MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4713
PÁGINA: 7 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133 de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa/pessoa física para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#)).

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

O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do mesmo, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para o feito.

O fiscal informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

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

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4713
PÁGINA: 8 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



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

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

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

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

O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

A contratada deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-la na execução do contrato.

A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

11 - DO PAGAMENTO

O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel em questão será de R\$ 14.000,00 (QUATORZE MIL REAIS) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 168.000,00 (CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS).

Os pagamentos serão efetuados pelo Locatário ao(à) LOCADOR(A), até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No valor a ser pago estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas,

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-473
PÁGINA: 9 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo(a) locador(a).

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

Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

A contratada 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.

12 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo(a) LOCADOR(A), de acordo com o futuro contrato;

Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência, vinculado ao futuro contrato;

Notificar o(a) LOCADOR(A), por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

Acompanhar e fiscalizar a execução do futuro contrato e o cumprimento das obrigações pela Contratada;

Efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(A) do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos neste Termo de Referência e no futuro Contrato;

Aplicar ao(à) Locador(a) as sanções previstas na lei e no futuro Contrato;

Cientificar o Órgão competente para adoção das medidas cabíveis, quando do descumprimento de obrigações pelo(a) LOCADOR(A);

Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4713
PÁGINA: 10 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do(a) LOCADOR(A), facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;

Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica.

Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.

13 - DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei nº 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

Comunicar ao Fiscal do Contrato, em tempo hábil, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual;

Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação;

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

Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas no contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar a condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4773
PÁGINA: 11 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





CPSMJN
Consórcio Público de Saúde
da Microregião de Juazeiro do Norte



Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

Quaisquer outros impostos que o imóvel estará sujeito, correrão por conta do(a) LOCADOR(A).

15 - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO receberá o imóvel em perfeito estado de uso e conservação, com todas as suas instalações funcionando, instalações elétricas, telefônicas, se for o caso, de água, interruptores e tomadas, comprometendo-se a entregá-lo, finda a locação, em condições iguais e de uso imediato, sob pena de responder pelos prejuízos apurados, prefixados pelas partes caso o(a) LOCADOR(A) não deseje apurar em vistoria "ad perpetuum rei memoriam".

Serão de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO todas as despesas com a conservação do imóvel, inclusive reparos em pintura, instalações elétricas, cerca elétrica, hidráulicas e sanitárias, portas, ferragens, consertos em pisos, paredes e telhados.

Obriga-se, o LOCATÁRIO as substituições que se fizerem necessárias, devendo estas substituições serem levadas a efeito com materiais da mesma marca, referência e padrão dos materiais substituídos, e, na hipótese da impossibilidade das substituições serem feitas como aqui especificadas, deverão os materiais a serem utilizados, obter previamente a aprovação do(a) LOCADOR(A).

16 - DAS MODIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Qualquer modificação ou benfeitoria, útil necessária ou voluntária, ou construção, dependerá de consentimento prévio por escrito do(a) LOCADOR(A). Caso seja realizada obra permanente a revelar, sob qualquer hipótese, a mesma incorporar-se-á ao imóvel, sem obrigação de ressarcimento por parte do(a) LOCADOR(A), ou direito de retenção por parte do LOCATÁRIO, ficando ainda o LOCATÁRIO obrigado a retornar o imóvel a situação anterior, se assim o desejar o(a) LOCADOR(A).

17 - DA FORÇA MAIOR OU DESAPROPRIAÇÃO

O contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de interpelação judicial ou extrajudicial no caso de desapropriação, sem que o LOCATÁRIO tenha direito a qualquer indenização ou multa, seja a qual título for ressalvadas ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante ou a quem de direito, a indenização que porventura tenha direito.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 324-982-4773
PÁGINA: 12 DE 13 - CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE





18 - DA IMPOSSIBILIDADE DE FUNCIONAMENTO

Nenhuma intimação do serviço sanitário e/ou do poder fiscalizador, será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel, mas, poderá pedir rescisão do contrato, independente dos prazos acordados e sem pagamento de multas, no caso de ser procedido vistoria técnica/judicial que apure estar a construção ameaçando ruir ou impossibilitada de funcionar por motivos de responsabilidade do(a) LOCADOR(A).

19 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas do contrato correrão por conta de recursos próprios do Consórcio Público de Saúde da Microrregião de Juazeiro do Norte, previstos na seguinte Dotação Orçamentária:

ÓRGÃO	UNID. ORÇ.	PROJETO/ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA
01	01	10.122.0001.2.001	3.3.90.36.00

20 - DA GARANTIA DA EXECUÇÃO

Não haverá exigência de garantia de execução contratual.

21 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Poderá o CONSORCIO PUBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE revogar o presente Processo, no todo ou em parte, por conveniência administrativa e interesse público, decorrente de fato superveniente, devidamente justificado.

O CONSORCIO PUBLICO DE SAÚDE DA MICROREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE deverá anular o presente Processo, no todo ou em parte, sempre que acontecer ilegalidade, de ofício ou por provocação.

A anulação do Processo não gera direito à indenização, ressalvada o disposto no parágrafo único do Art. 71 da Lei Federal nº. 14.133/21.

Salientamos que se porventura alguma situação não prevista neste Instrumento ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº 14.133/2021.

22 - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Juazeiro do Norte-CE para dirimir os litígios que decorrerem da execução do futuro Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Juazeiro do Norte-CE, 30 de outubro de 2025.

Francisco Samuel da Silva
ORDENADOR DE DESPESA DO CPSMJN

