



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

Unidade Orçamentária: Secretaria Municipal de Saúde - SEMUSA	
Nome do requisitante: Aline Almeida da Costa - Gerente da linha de Cuidados /DAB/SEMUSA Raphaela Castiel de Carvalho - DIRETORA DAB/SEMUSA	
Sector/Departamento: Departamento de Atenção Básica – DAB/SEMUSA	Data do Pedido: 02/08/2024

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

1.1. Locação de Imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar temporariamente as instalações da **Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão**, da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas exigidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	CATSER	UNIDADE	QUANTIDADE	Valor mensal	Valor anual
1	Locação de Imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar temporariamente as instalações da Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão, da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO.	4316	SERVIÇO	1	R\$ 10.505,00	R\$ 126.060,00

1.2. Natureza do Objeto: serviços e fornecimentos contínuos: serviços contratados e compras realizadas pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas, conforme disposição do art. 6º, inciso XV, da Lei nº 14.133/2021.

1.3. Forma da Contratação Pretendida

1.3.1. Contratação de serviços por meio de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos da Lei Federal n. 14.133 de 1 de abril de 2021 em seu Art. 74, inciso V, e demais normas regulamentares estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação encontra-se fundamentada no **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 077/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA, e-DOC: AA1FEC28-e**, anexo I deste Termo de Referência.

2.2. A presente Descrição da Necessidade da Contratação, extraída dos autos do **Processo 00600-00038296/2024-49-e**, e visa motivar a contratação pretendida nos autos, em atendimento ao que preceitua a legislação aplicável.

2.3. Importante consignar que a justificativa da necessidade e quantidade estimada no processo, **foram elaboradas pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) desta Secretaria**, por meio do Documento de Formalização de Demanda, enviado através do e-DOC C4BC45E8, que detém conhecimento e informações pertinentes para a correta instrução processual na fase de planejamento. Ademais, a demanda e atendimentos são atribuições inerentes ao Departamento Demandante, uma vez que, somente este, possui conhecimento técnico e prático acerca da necessidade do



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

Aluguel do imóvel para abrigar a USF Pedacinho de Chão e dos serviços sob sua responsabilidade que necessitam da utilização do objeto que se pretende contratar.

2.4. Também verifica-se a existência do processo nº 00600-00049727/2023, cujo objeto é a Contratação de Empresa Especializada em Serviços de Reforma e Ampliação para USF Pedacinho de Chão.

2.5. Justificativa Da Necessidade de Contratação Apresentado pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) (eDOC C4BC45E8):

“A Atenção Básica foi gradualmente se constituindo como porta de entrada preferencial do Sistema Único de Saúde (SUS), sendo o ponto de partida para a estruturação dos sistemas locais de saúde. A necessidade de locação de imóvel, para atender a Unidade de Saúde Pedacinho de chão, se faz necessário, pois a unidade irá passar por reforma predial, para melhoria da estrutura e por conseguinte melhorar o atendimento ao público, e para isso se faz necessário a locação de imóvel que supra a necessidade da unidade. As equipes de Atenção Básica aplicam ações de promoção da saúde, prevenção, recuperação, reabilitação de doenças e agravos mais frequentes, e na manutenção da saúde daquela determinada comunidade. A responsabilidade pelo acompanhamento das famílias coloca para as equipes saúde da família a necessidade de ultrapassar os limites classicamente definidos para a atenção básica no Brasil, especialmente no contexto do SUS. A estrutura da Unidade Básica de Saúde deve estar de acordo com as atividades desenvolvidas pela equipe de saúde da família, possibilitando acolher a demanda espontânea e responder as necessidades de saúde da população da área de abrangência. Ressalta ainda que “a estrutura física da UBS Pedacinho de Chão não seja um fator que dificulte a mudança das práticas em saúde das equipes saúde da família”. A estrutura física da UBS deve ser de acordo a realidade local, e deve seguir alguns padrões como, por exemplo, seguir os manuais e modelos propostos pelo Ministério da Saúde. Modelos estes recomendam a estrutura física necessária para execução das atividades e o pleno funcionamento delas, levando sempre em consideração a quantidade da população abrangida, o número médio dos usuários atendidos diariamente e dos profissionais que tendo esta estrutura poderão realiza de forma adequadas suas atividades. É importante que a arquitetura das unidades de saúde se integre ao entorno, de acordo com os valores da comunidade local, que o acesso seja facilitado e que a identificação das unidades seja clara. A estrutura deve enfatizar as instalações elétricas se hidráulicas, ventilação, luminosidade, fluxo de usuários e facilidade na limpeza e desinfecção. Considerando que a Unidade de Saúde Pedacinho de Chão está localizada em área nobre da Capital, que nos últimos anos teve grande desenvolvimento populacional e de urbanização, ofertando serviços de saúde a grande parte da população local e adjacente, sendo de fácil acesso e localização. Considerando que a unidade foi inaugurada há mais de 15 anos e nesse intervalo de tempo apenas foram realizados pequenas manutenções e reparos (pintura higiênica e troca de telhado), deve-se a isso que no momento a unidade está com a estrutura física comprometida e obsoleta, necessitando de reforma para melhorar a ambiência, ampliar, otimizar e modernizar os espaços físicos, para melhor ofertar os serviços de saúde e atender a demanda da população e servidores. Sendo assim, as Unidades Básicas de Saúde desempenham papel central na garantia de acesso à população a uma atenção à saúde de qualidade. Dotar estas unidades da infraestrutura necessária a este atendimento é um desafio que a Secretaria Municipal de Saúde está enfrentando visto que os investimentos do Ministério da Saúde vêm de forma reduzida. Essa missão faz parte da estratégia da Secretaria Municipal de Saúde para a estruturação e o fortalecimento da Atenção Básica no município. Segue em anexo a planilha onde consta o número de salas em uso de atendimento da Unidade de Saúde Pedacinho de Chão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

A locação do imóvel visa assegurar a continuidade dos serviços de saúde, evitando interrupções que poderiam causar prejuízos significativos à saúde pública. O imóvel a ser locado deve oferecer condições adequadas de segurança e conforto, incluindo infraestrutura apropriada para consultas, atendimentos emergenciais, armazenamento de medicamentos e equipamentos médicos, além de acessibilidade para todos os usuários.

Além disso, é crucial que os profissionais de saúde disponham de um ambiente adequado para o exercício de suas funções, com espaços para descanso, alimentação e condições ergonômicas de trabalho, contribuindo para a qualidade do atendimento prestado. A locação do imóvel minimizará os impactos negativos causados pela reforma, garantindo que a população continue a receber o atendimento necessário sem interrupções.

A flexibilidade proporcionada pela locação permite a adaptação do imóvel às necessidades específicas da USF, assegurando que os padrões de qualidade no atendimento à saúde sejam mantidos. Assim, a abertura de um processo de locação de imóvel se justifica como medida necessária para garantir a continuidade dos serviços de saúde à população, oferecendo um ambiente seguro e confortável para profissionais e pacientes durante o período de reforma da unidade atual”

Grau de Prioridade: (X)alto

Justificativa da Prioridade:

A locação do imóvel é necessidade urgente, pois necessitamos de um espaço para abrigar temporariamente a Unidade de Saúde da Família(USF) durante o período de reforma, para dar continuidade dos serviços essenciais de saúde. A Unidade de saúde desempenha um papel crítico na prestação de cuidados primários à população, incluindo consultas médicas, atendimentos de enfermagem, vacinação e programas de saúde preventiva. Qualquer interrupção desses serviços pode resultar em graves consequências para a saúde pública, como o aumento de doenças não controladas e o agravamento de condições crônicas. A locação de um espaço adequado garante que não haja interrupção nos serviços de saúde oferecidos à comunidade, preservando a integridade do atendimento e a confiança da população no sistema de saúde.

Além disso, é fundamental garantir a segurança e o conforto tanto para os profissionais de saúde quanto para os pacientes durante o período de reforma. Espaços inadequados podem comprometer a qualidade do atendimento e colocar em risco a saúde e o bem-estar dos trabalhadores. A locação de um imóvel apropriado proporciona um ambiente seguro e confortável, essencial para um atendimento de qualidade. A continuidade do funcionamento da USF, mesmo em um local temporário, é vital para a manutenção da saúde pública e para o bem-estar da comunidade atendida. A locação de um espaço adequado evita o deslocamento excessivo dos pacientes e garante que a população continue a ter acesso fácil e rápido aos serviços de saúde. A transparência e a eficiência no processo de locação reforçam a confiança da população nas ações do poder público, demonstrando compromisso com a saúde e o bem-estar da comunidade.”

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar as instalações da **Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão**, por meio de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

termos da Lei Federal n. 14.133 de 1 de abril de 2021 em seu Art. 74, inciso V, sendo perfeitamente possível que, a contratação possa atender esta SEMUSA.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos De Negócio:

4.1.1. Locação de Imóvel para sediar a Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão no período de reforma e ampliação no prédio da unidade.

4.1.2. Requisitos Técnicos:

4.1.2.1. Para locação do imóvel seguiu-se o estabelecido no Memorial Descritivo: requisitos mínimos e Condicionantes Técnicas estabelecidos pelo Departamento Demandante – DAB/SEMUSA, conforme consta nos autos e em Estudo Técnico Preliminar.

4.2. Da Sublocação:

4.2.1. É proibido ao LOCATÁRIO sublocar o imóvel objeto deste instrumento de locação, bem como, cedê-lo ou transferi-lo sem prévia autorização do LOCADOR.

4.3. Requisitos de Sustentabilidade:

4.3.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA n° 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação.

4.3.2. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

4.3.3. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA n° 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

4.3.4. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA n° 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

4.3.5. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

4.3.6. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Do Pré Contrato E Do Recebimento Do Imóvel

5.1.1. Após eleito o imóvel que melhor atenda ao interesse público envolvido, caso sejam necessário, será firmado instrumento de Pré-Contrato, contendo todas as condições, prazos e obrigações das partes a serem cumpridas antes de ser formalizada o Contrato de Locação.

5.1.2. Todos os detalhes referentes às melhorias necessárias no imóvel estarão consignados naquele instrumento.

5.1.3. Assinado o Pré-Contrato, inicia-se a contagem do prazo para apresentação dos projetos de melhorias e reformas à Comissão, para avaliação e aprovação necessárias.

5.1.4. Aprovados os projetos, inicia-se a contagem do prazo para realização das reformas, conforme item 5.6 deste Edital.

5.1.5. As obras poderão ser acompanhadas *in loco* pelos membros da Comissão ou outros servidores imbuídos desta atividade devido ao seu conhecimento técnico específico.

5.1.6. O objeto da presente contratação só será recebido definitivamente após as devidas adaptações e reformas que a SEMUSA demandar, em até 30 (trinta) dias corridos mediante emissão de Termo de Recebimento Definitivo, após a verificação da conformidade/adequação e conseqüente aceitação pela Comissão.

5.1.7. A perfeita execução dos projetos no prazo estabelecido será condicionante para a assinatura do CONTRATO DE LOCAÇÃO.

5.1.8. Caso não sejam realizadas as melhorias necessárias, ou sua realização não seja devidamente aprovada pela SEMUSA, o termo de pré-contrato será considerado automaticamente rescindido e perderá todos os seus efeitos jurídicos.

6. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.1.1. 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).

6.2. Fiscalização

6.2.1. A execução deste contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por representante da CONTRATANTE, nos termos do artigo 117 da Lei 14.133/21.

6.2.2. A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal do Contrato efetuarão a fiscalização do fornecimento, a qualquer instante, solicitando à contratada, sempre que julgar conveniente, informações sobre o seu andamento. A contratada deverá, então, prestar os esclarecimentos necessários e comunicar à Comissão Fiscalizadora e/ou Fiscal do Contrato quaisquer fatos ou anormalidades que porventura possam prejudicar o bom andamento ou o resultado final do fornecimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

- 6.2.3.** A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal do Contrato reservam-se o direito de exercer completa fiscalização do fornecimento a ser realizado, obrigando-se a contratada a permitir a entrada, a qualquer hora, de servidores designados por esta Secretaria Municipal de Saúde, nos locais de armazenamento, preparo e distribuição de suas instalações;
- 6.2.4.** No desempenho de suas atividades, é assegurado à Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal do Contrato o direito de verificar e exigir a perfeita execução do contrato em todos os termos e condições, inclusive todas as etapas da preparação das refeições pela contratada;
- 6.2.5.** A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal terá, a qualquer tempo, acesso a todas as dependências dos serviços da Contratada;
- 6.2.6.** A ação ou omissão total ou parcial do órgão fiscalizador não eximirá a contratada de total responsabilidade de fornecer o objeto do contrato, com toda cautela e boa técnica.
- 6.2.7.** A obrigação do Município de fiscalizar, não exime a futura contratada de suas responsabilidades diante dele e de terceiros;
- 6.2.8.** O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

6.3. Gestor do Contrato

6.3.1. 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 do contrato, a exemplo da ordem de serviço, 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV)

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1 O início da locação será coincidente com o da assinatura do termo de contrato definitivo, a partir de quando a Contratante realizará, em parcelas e no prazo os pagamentos;

7.2 O pagamento será efetuado através de ordem bancária e depósito em conta corrente indicada pelo Contratado, à vista da fatura/nota fiscal/documento similar, devidamente certificada, sendo efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as legislações e instruções normativas vigentes, observada ainda a ordem cronológica de sua exigibilidade.

7.3 Deve acompanhar a fatura toda a documentação necessária à comprovação de que o contratado mantém-se regular em todas as condições previstas para habilitação fiscal na contratação.

7.4. Para fins de pagamentos, no texto do recibo deverão constar, obrigatoriamente, as seguintes referências:

- a) Objeto do contrato;
- b) Número do processo;
- c) Número da nota de empenho;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

- d) Mês de referência;
- e) Valor do aluguel;
- d) Banco, agência e conta-corrente do LOCADOR;

7.5. O vencimento do aluguel, objeto do futuro contrato de locação, ocorrerá todo dia 30 de cada mês.

7.6. O pagamento dos aluguéis será efetivado até 10 (dez) dias úteis, contados da data do vencimento do aluguel. Nesta ocasião o Locador deverá apresentar o respectivo recibo, devidamente certificado pelo setor competente, sendo que, transcorrido o prazo ora estabelecido, fica o LOCATÁRIO obrigado a promover a atualização financeira dos valores a serem pagos, desde a data do adimplemento da obrigação até a data do efetivo pagamento, usando-se o índice de correção definido pelo governo federal à época dos fatos, se pleiteado pelo Locador.

7.7. O recibo será apresentado pelo LOCADOR em 02 (duas) vias, nas quais constarão o mês e o valor do aluguel. Após a entrega do documento de cobrança, o pagamento deverá ser efetuado.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Da justificativa da escolha do fornecedor:

8.1.1. No que diz respeito a RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR em atendimento ao que preconiza o **Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021**, informamos que se trata **Locação de imóvel**, destinado ao funcionamento da **Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão**, a ser realizada por **Inexigibilidade de Licitação**, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

8.1.2. **Assim justifica-se a escolha do fornecedor tendo em vista que os bens e serviços almejados não podem ser prestados e fornecidos por mais ninguém a não ser pela referida empresa contratada.**

8.2. Da justificativa do preço:

8.2.1. Com relação à **JUSTIFICATIVA DO PREÇO**, em atendimento ao que preconiza **Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021**, informamos que a contratada na pessoa da Sra. Bethania Maria Soares da Silva - CPF nº 166.781.764-72 apresentou proposta de preços, sendo submetida a análise da Comissão Interna de Avaliação e Análise de Documentações, Propostas e Vistorias de Imóveis (Portaria nº 236/DA/GAB/SEMUSA, 03 de setembro de 2024).

8.2.2. Conforme Relatório da Comissão Interna de Avaliação e Análise de Documentações, Propostas e Vistorias de Imóveis e Laudo de Vistoria Técnica (eDOC 25C76C04) fica demonstrado que os valores cobrados da SEMUSA são compatíveis com o mercado.

9. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

9.1.1. O pagamento relativo às tarifas de luz e água;

9.1.2. Autorizar o LOCADOR, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência, objetivando preservar os direitos da Administração, no que se refere ao acesso às dependências do setor público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

9.1.3. Antes da assinatura do contrato, o LOCATÁRIO, por seu representante, deverá promover as vistorias necessárias, registrando através de registro fotográfico as condições do imóvel, bem como, realizar registro fotográfico antes de rescindir o contrato;

9.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

9.1.5. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.6. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;

9.1.7. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

9.2. Compete ao LOCADOR:

9.2.1. Fica o LOCADOR, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;

9.2.2. Notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;

9.2.3. Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;

9.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.2.5. Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;

9.2.6. Realizar manutenção nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias, estrutural, quando necessário;

9.2.7. Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;

9.2.8. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e, inclusive, adaptado para as necessidades a que se destina, conforme Anexo I deste Edital, livre de quaisquer ônus que possam impedir a execução do contrato, bem como recebê-lo ao final da locação, após vistoria realizada por um representante de cada parte;

9.2.9. Manter todas as condições de aceitabilidade das propostas bem como habilitação.

9.2.10. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.2.11. Por despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

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

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

10. DA INSTRUMENTALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

10.1. Da Contratação

10.1.1. A Contratação decorrente da presente dispensa, ficará subordinada às normas da Lei federal nº 14.133/2021 e será instrumentalizada por intermédio da assinatura do Contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

10.1.2. A contratação resultante do objeto deste instrumento, reger-se-á ainda pelas normas fixadas pelo Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078, de 11.09.90.

10.1.3. Oficialmente convocada pela Administração com vistas à celebração do Termo Contratual, é dado à contratada o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado da data da ciência ao chamamento, pela Secretaria Municipal de Saúde, para no local indicado, firmar o instrumento de Contrato.

10.2. Da Vigência

10.2.1. A vigência do contrato objeto desta contratação será de 12 (doze) meses, ou até que se conclua a reforma da Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser renovado por iguais e sucessivos períodos, mediante Termo Aditivo, conforme preconiza a legislação vigente, observando o limite de vigência máxima decenal, na forma prevista no artigo 107, da Lei 14.133/2021 e suas alterações, desde que haja expressa manifestação da Administração.

10.3. Do Reajuste

10.3.1. Os valores dos alugueis serão reajustados anualmente, conforme índice do IPCA Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, fornecido pelo IBGE, O início da contagem do período de aluguel será a data de assinatura do contrato definitivo, devidamente adaptada para as necessidades da SEMUSA.

10.3.2. A data de assinatura do contrato definitivo, será considerada a data de “aniversário” da locação do imóvel, em todo aniversário a CONTRATADA deverá requerer correção do aluguel, a qual será calculada pela área técnica da SEMUSA.

10.3.3. A forma de cálculo da parcela de reajuste do aluguel seguirá o padrão de reajustes de aluguéis do mercado, sendo aplicado o índice IPCA acumulado nos 12 meses de vigência do contrato vezes o valor do aluguel. A parcela de reajuste será acrescida no valor do aluguel corrente.

10.4. Da rescisão Contratual

10.4.1. Poderão ser motivos de rescisão contratual, as hipóteses descritas no Art. 137 e 155 da lei 14.133/2021, podendo a mesma ser unilateral amigável ou judicial, nos termos e condições do Art.138 da referida lei.

10.4.2. A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE nos casos de rescisão dos Art. 137, 138, 139 e 155 da lei 14.133/21.

10.5. Sanções Por Inadimplência

10.5.1. Em caso de inadimplência na execução do contrato, a CONTRATADA ficará sujeita as sanções previstas na Lei 14.133/21.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E VALOR CONTRATAÇÃO

11.1. Há disponibilidade orçamentária alinhada ao Planejamento Orçamentário Anual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

11.2. As despesas com o objeto desta contratação serão custeadas com recursos oriundos da seguinte Dotação Orçamentária, Programa de Trabalho e Elemento de Despesas, também explicitados e constantes da respectiva Nota de Empenho:

Projeto Atividade	Elementos de despesa	Fonte de Recursos
08.31.10.301.317.2.664 – Manutenção dos Serviços das Unidades Básicas de Saúde	3.3.90.36 – Serviço de terceiro – pessoa física	1.600 – Recurso do Tesouro – Transferência de Recursos do Sistema Único de Saúde – SUS.

11.3. Conforme Proposta Comercial apresentada pela CONTRATADA e Justificativa do Preço, item 8.2 deste termo, o Valor da Contratação para 12 (doze) meses é de **R\$ 126.060,00 (cento e vinte e seis mil e sessenta reais)**.

12. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E APLICAÇÃO DA SANÇÕES

12.1. À contratada que, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas ou infringir os preceitos legais, ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente justificados e comprovados, aplicar-se-ão, conforme a natureza e gravidade da falta cometida, sem prejuízo de outras sanções pertinentes à espécie (prescrita pelas Lei nº 14.133/2021, e previstas no Edital e/ou contrato), as seguintes penalidades:

I – Advertência;

II – Multa, nos seguintes percentuais:

a) No atraso injustificado da entrega do produto contratado, ou por ocorrência de descumprimento contratual, 0,5% (cinco centésimos por cento) por dia sobre o valor da parcela inadimplida, limitado a 30% (trinta por cento);

b) Nas hipóteses em que o atraso injustificado no adimplemento das obrigações seja medido em horas, aplicar-se-á mora de 0,5% (cinco centésimos por cento) por hora sobre o valor total do empenho, limitado a 30% (trinta por cento);

c) No caso de atraso injustificado para substituição do produto, 0,5% (cinco centésimos por cento) ao dia sobre o valor do produto, incidência limitada a 10 (dez) dias;

d) Na hipótese de atraso injustificado para substituição do produto, superior a 10 (dez) dias, 8% (oito por cento) sobre o valor do produto;

e) Em caso de reincidência no atraso de que tratam as alíneas “a”, “b” e “c” quando da ocorrência do 3º (terceiro) atraso, poderá ser aplicada sanção mais grave prevista no inciso III deste item, concomitantes e sem prejuízo de outras cominações;

f) Caso a multa a ser aplicada ultrapasse os limites fixados nas alíneas “a” e “b”, poderá ser aplicada sanção mais grave



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

prevista no Inciso III deste item, concomitantes e sem prejuízo de outras cominações;

III – Inadimplemento absoluto das obrigações sujeitas a contratado à aplicação das seguintes multas:

- a) Pelo descumprimento total, será aplicada multa de 10% sobre o valor contratado;
- b) Pelo descumprimento parcial, será aplicada multa de 5% sobre o valor do contrato, levando em consideração para fixação do valor final, a relevância da parcela inadimplida;
- c) Na hipótese de a empresa recusar-se a formalizar o contrato no prazo informado, durante a vigência da proposta, caracteriza-se a inexecução total da obrigação assumida.

IV – Impedimento de licitar e contratar; Art. 156, inciso III da Lei nº 14.133/2021.

V – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, com fulcro no Art. 156, da Lei Federal nº 14.133/2021, quando a CONTRATADA deixar de cumprir as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou revestida de má-fé.

12.2. A aplicação de quaisquer das penalidades ora previstas não impede a rescisão contratual.

12.3. A aplicação das penalidades será precedida da concessão de oportunidade para exercício da ampla defesa e do contraditório, por parte do contratado, na forma da lei.

12.4. Reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada.

12.5. Os prazos para adimplemento das obrigações consignadas no presente termo admitem prorrogação nos casos e condições especificados no art. 92 da Lei nº 14.133/2021, devendo a solicitação dilatória, sempre por escrito, ser fundamentada e instruída com os documentos necessários à comprovação das alegações, recebida contemporaneamente ao fato que ensejá-la, sendo considerados injustificados os atrasos não precedidos da competente prorrogação.

12.6. As multas, aplicadas após o regular processo administrativo, serão descontadas dos pagamentos eventualmente devidos ao Contratado.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O contratado ficará obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários aos serviços, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato para os seus acréscimos, nos termos do artigo 125 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. Rege-se este instrumento pelas normas e diretrizes estabelecidas na Lei Federal 14.133/2021, e outros preceitos de direito público, aplicando-se supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições de direito privado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

13.3. Fica estabelecido, caso venha ocorrer algum fato não previsto neste termo de referência e seus anexos, os chamados casos omissos, estes serão dirimidos respeitado o objeto dessa inexigibilidade de licitação, por meio de aplicação da legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a lei nº 14.133/2021, aplicando-se paralelamente, quando for o caso, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos estabelecidos na legislação civil brasileira e as disposições de direito privado.

13.4. Todas as comunicações relativas ao presente contrato serão consideradas como regularmente feitas enviadas por meio eletrônico a contratada.

13.5. Qualquer tolerância da CONTRATANTE quanto a eventuais infrações contratuais não implicará renúncia a direitos e não pode ser entendida como aceitação, novação ou precedente.

13.6. Cumprir e fazer cumprir, todas as diretrizes, normas, regulamentos impostas por este Termo de Referência.

13.7. Será eleito o foro da Comarca de Porto Velho/RO, com expressa renúncia de qualquer outro, para dirimir os possíveis litígios que decorram do presente procedimento.

13.8. Integram este Termo de Referência os seguintes Anexos:

ANEXO I – Minuta de Contrato

Porto Velho/RO, 24 de junho de 2025.

Geison Felipe Costa da Silva – Gerente DIGEAS/DA/SEMUSA

Concordância e de Acordo:

Raphaela Castiel de Carvalho - Diretora DAB/SEMUSA

Edson Carlos Alencar - Gerente do DIAA/DA/SEMUSA

AUTORIZAÇÃO DA DESPESA:

Declaro estar ciente dos principais riscos desta contratação e AUTORIZO O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO na forma legal, conforme competência prevista no Art. 28º da Lei complementar Municipal nº 882/2022 e demais alterações.

Jaime Gazola Filho

Secretário Municipal de Saúde

DECRETO Nº 34/I, 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

ANEXO I - MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE PORTO VELHO** POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, DE UM LADO E DO OUTRO A SENHORA **BETHANIA MARIA SOARES DA SILVA**, PARA FINS QUE ESPECIFICAM.

Aos **xxxxx** dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, o **MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 05.903.125/0001-45, com sede na Rua Dom Pedro II, Praça Padre João Nicoletti, nº 826, centro, nesta Capital, por força da Lei complementar nº 648, art. 06 e 07 de 05 de Janeiro de 2017, publicado no Diário Oficial do Município D.O.M. de 06/01/2017, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE/SEMUSA** representada pelo Sr. Secretário, **JAIME GAZOLA FILHO**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade nº 437xxx SSP/RO e CPF nº xxx.229.xxx-34, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a Senhora **BETHANIA MARIA SOARES DA SILVA**, pessoa física de direito privado, portadora da Cédula de Identidade nº 14xxx14 SSP/PE e do CPF nº. xxx.781.xxx-72, residente e domiciliado à Rua Aracaju, nº 51, na Cidade de Porto Velho, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, por dispensa de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, conforme autorizado no Processo Administrativo nº 00600-00038296/2024-49-e, mediante as cláusulas e condicionantes a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

O presente contrato tem por objeto Locação de Imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar temporariamente as instalações da Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão, localizado na Rua Belo Horizonte, nº 51, bairro Embratel, PORTO VELHO, com uma área construída total de 434,02 m² (quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados), distribuída em dois pavimentos (térreo e primeiro andar), contendo 11 salas, sendo uma externa, 4 banheiros, 1 copa, 1 área externa coberta, 1 garagem para 3 carros, 3 varandas, 1 caixa d'água 2.000 mil litros, 1 cisterna 4.500 litros, 1 piscina, selecionado através do Processo Administrativo nº 00600-00038296/2024-49-e, de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO VALOR E REAJUSTE

2.1. O valor mensal da locação é **R\$ 10.505,00 (dez mil quinhentos e cinco reais)**, totalizando o valor anual de **R\$ 126.060,00 (cento e vinte e seis mil e sessenta reais)**.

Parágrafo Primeiro - Caso o LOCADOR não esteja quite com os Tributos Municipais, poderá apresentar certidão positiva com efeitos de negativa.

Parágrafo Segundo - O preço relativo a presente locação, poderá ser reajustado anualmente, preferencialmente no momento da renovação do presente instrumento, mediante requerimento do locador e calculado pelo locatário, com base na variação do IPCA (IBGE), verificada no período ou por índice que vier a substituí-lo por determinação do Governo Federal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RECURSOS:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

3.1. Parte das despesas decorrentes do presente instrumento serão provenientes de recursos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Saúde/SEMUSA, e correrão à conta da seguinte Programação Orçamentária: - Programa/Atividade Código nº 08.31.10.301.317.2.664 - Manutenção dos serviços das Unidades Básicas de Saúde, Elemento de Despesa 3.3.90.36, Fonte de Recursos: 16000000 - TRANSFERÊNCIAS FUNDO A FUNDO DE RECURSOS DO SUS PROVENIENTES DO GOVERNO FEDERAL – Bloco de Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde, conforme **NOTA DE EMPENHO xxx/2025**, no valor de **R\$ x.xxx,xx (xxxxxx reais)**.

3.2. As despesas remanescentes serão consignadas posteriormente pela SEMUSA, mediante a elaboração de termo de apostilamento.

CLÁUSULA QUARTA- DO PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência do presente termo será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos;

4.2. A Renovação do contrato será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública;

4.3. A Renovação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo de renovação, caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR 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.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. Compete ao LOCATÁRIO:

- a) O pagamento relativo às tarifas de energia elétrica;
- b) Autorizar o LOCADOR, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência, objetivando preservar os direitos da Administração, no que se refere ao acesso às dependências do setor público;
- c) Antes da assinatura do contrato, o LOCATÁRIO, por seu representante, deverá promover as vistorias necessárias, registrando através de registro fotográfico as condições do imóvel, bem como, realizar registro fotográfico antes de rescindir o contrato;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- e) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;
- g) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1. Compete ao LOCADOR:

- a) Fica o LOCADOR, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;
- b) Notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;
- c) Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;
- f) Realizar manutenção nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias e estrutural, quando necessário;
- g) Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

h) Por despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

Parágrafo Primeiro - As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) de 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser pago pelo LOCADOR, respeitando – se o devido processo legal, caso este venha a infringir as alíneas de “a” à “h” contidas nesta cláusula;

Parágrafo Segundo – No caso de incidir quaisquer das hipóteses da alínea “h” referente as despesas extraordinárias as partes estipulam o pagamento mensal pelo LOCADOR de 50% (cinquenta por cento) no valor de um aluguel à época da ocorrência dos fatos e enquanto não for sanada a situação ensejadora do fato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO GESTOR E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

7.1. Logo após a assinatura do presente contrato a SEMUSA deverá designar os servidores para gerenciar e fiscalizar o contrato, incumbindo a estes informar ao setor competente toda e qualquer irregularidade que venha a ocorrer, para que sejam adotadas as providências cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA - DA SUBLOCAÇÃO:

8.1. É proibido ao LOCATÁRIO sublocar o imóvel objeto deste contrato de locação, bem como, cedê-lo ou transferi-lo sem prévia autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

9.1. O preço aludido na Cláusula Terceira abrange o pagamento, os encargos e custos de responsabilidade do LOCADOR, especialmente o imposto incidente sobre o imóvel. Os custos diretos e indiretos, bem como, os demais custos inerentes à manutenção da segurança do imóvel e outros necessários ao perfeito cumprimento deste contrato.

Parágrafo Primeiro - Para fins de pagamentos, no texto do recibo deverão constar, obrigatoriamente, as seguintes referências:

- a) Objeto do contrato;
- b) Número do processo;
- c) Número da nota de empenho;
- d) Mês de referência;
- e) Valor do aluguel;
- d) Banco, agência e conta-corrente do LOCADOR;

Parágrafo Segundo: O vencimento do aluguel, objeto deste contrato de locação, ocorrerá a cada trinta ocorrido da efetiva utilização do imóvel.

Parágrafo Terceiro: O pagamento dos aluguéis será efetivado até 10 (dez) dias úteis, contados da data do vencimento do aluguel. Nesta ocasião o Locador deverá apresentar o respectivo recibo, devidamente certificado pelo setor competente, sendo que, transcorrido o prazo ora estabelecido, fica o LOCATÁRIO obrigado a promover a atualização financeira dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

valores a serem pagos, desde a data do adimplemento da obrigação até a data do efetivo pagamento, usando-se o índice de correção definido pelo governo federal à época dos fatos, se pleiteado pelo Locador.

Parágrafo Quarto: O recibo será apresentado pelo LOCADOR em 02 (duas) vias, nas quais constarão o mês e o valor do aluguel. Após a entrega do documento de cobrança, o pagamento deverá ser efetuado.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO:

- 10.1. Este contrato poderá ser rescindido em conformidade com as disposições da Lei nº 8.245/1991, alterada pela Lei nº 12.112/2009, bem como, por acordo entre as partes, nos termos do que disciplina o art. 138, da Lei nº 14.133/2021;
- 10.2. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº. 8.245/91);
- 10.3. Ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, no interesse da Administração Pública ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato a qualquer momento, sem a aplicação de multa ou qualquer ônus, mediante aviso prévio;
- 10.4. Fica dispensado qualquer obra, reforma, ampliação, ou demolição, para efeitos de entrega das chaves do imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ENCERRAMENTO DO CONTRATO:

- 11.1. Ocorrendo o término contratual o LOCATÁRIO poderá reformar ou indenizar o LOCADOR por eventuais desgastes ocorridos durante a utilização do prédio, salvo, os que ocorrerem em decorrência do uso normal do imóvel;
 - 11.1.1. Na hipótese de indenização será ofertado pela administração, baseada em avaliação feita a pedido do fiscal do contrato ao departamento de engenharia responsável e nos registros fotográficos feitos antes e depois da rescisão do contrato, não podendo ser superior ao valor de 01(um) aluguel vigente;
 - 11.1.2. O valor da indenização ofertado pela administração, a requerimento do LOCADOR, poderá ser alvo do contraditório e ampla defesa.
 - 11.1.3. Nos casos previstos no item 11.1.1 desta cláusula (reforma ou indenização) não incidirá a cobrança de alugueres ao LOCATÁRIO durante o tempo necessário para conclusão da reforma ou dos trâmites processuais atinentes a indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS CASOS OMISSOS:

- 12.1. O presente contrato de locação de imóvel será regido pela Lei nº 14.133/2021, no que couber e pela Lei nº 8.245/1.991 e suas alterações. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO:

- 13.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Velho/RO, para dirimir as dúvidas e controvérsias oriundas do presente termo de renovação de contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO:

- 14.1. Após as assinaturas deste contrato, o LOCATÁRIO providenciará a publicação do mesmo ou de resumo no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia. Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente contrato, que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes e duas testemunhas que também o assinam, dele sendo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA N° 07/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA

extraídas as cópias que se fizerem necessárias para seu fiel cumprimento, devidamente certificadas pela Procuradoria Geral do Município.

Porto Velho, xx de xxxxxxxx de 2025.

JAIME GAZOLA FILHO
Secretária Municipal de Saúde
LOCATARIO

BETHANIA MARIA SOARES DA SILVA
LOCADOR

VISTO:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

COORDENADORA JURIDICO SAÚDE

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF N°

RG N°

NOME:

CPF N°

RG N°



Assinado por **Raphaela Castiel De Carvalho** - Diretora do Departamento de Atenção Básica - Em: 24/06/2025, 10:23:26



Assinado por **Jaime Gazola Filho** - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE - Em: 24/06/2025, 09:44:28



Assinado por **Edson Carlos Alencar** - Gerente Divisão de Apoio Administrativo - Em: 24/06/2025, 09:39:06



Assinado por **Geison Felipe Costa Da Silva** - Gerente De Divisão De Gestão - Em: 24/06/2025, 09:28:28