



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



MUNICIPIO DE PEREIRO/CE

TERMO DE REFERÊNCIA
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 12/2024
DATA DE ELABORAÇÃO: 10/04/2024

1- CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO: locação de imóvel no distrito de crioulas para atender a necessidade da secretaria do município de Pereiro/CE.

Tabela I – locação de imóvel para a secretaria do município de Pereiro/CE.

	Descrição do item	Und. Medida	Quant.	Valor (RS)	Valor total(RS)
1	MOVEL COM ÁREA TOTAL APROXIMADA DE 108 m ² locação de imóvel com área total de 108 m ² , que será utilizado para-a realização das atividades de Centro de Referência da Assistência Social - CRAS, no distrito de crioulas e que irá atender a comunidade de crioulas e sítios circunvizinhos do Município de Pereiro-CE	Mês	10	600,00	6.000,00

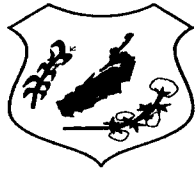
1.1 O prazo de vigência da contratação é de 10 (dez) meses contados da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por até 10 (dez) anos na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

1.2 O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2- FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO: a fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do ETP, apêndice deste Termo de Referência (TR).

2.1 O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual (PCA) 2024, conforme consta das informações básicas desse TR.

3- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO: A Secretaria do Trabalho e Assistência Social do município de Pereiro/CE, em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento de atendimentos do CRAS – centro de referência e Assistência Social. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços básicos de saúde, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, creches, UBS, entre outros. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e



parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social necessitaria de um imóvel com área aproximada de 100 m² (cem metros quadrados).

Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653.

3.1 A contratação será executada conforme discriminado abaixo:

3.2 Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

3.3 Instalações hidros sanitários de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

3.4 Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

3.5 ausências de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

3.6 Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

3.7 Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pela LOCADORA;

3.8 Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

3.9 Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

3.10 Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;

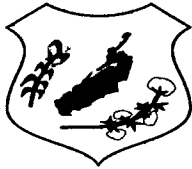
3.11 Piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MANIFESTAÇÃO SOBRE A ADOÇÃO DE PRÁTICAS E/OU CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE, ECONOMICAMENTE VIÁVEIS, ADOTADOS NO PROCEDIMENTO:

este documento delinea os critérios e requisitos necessários para a contratação de serviços de locação de imóveis, visando atender às necessidades específicas da secretaria/instituição contratante. Os principais pontos incluem a identificação detalhada dos imóveis desejados, prazo de locação, documentação necessária, condições financeiras, responsabilidades das partes, termos gerais do contrato e disposições finais. O objetivo é garantir transparência e segurança para ambas as partes envolvidas no processo de locação.

4.1. Requisitos da contratação:

4.2 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



4.5 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

4.6 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452/1943;

4.7 A comprovação de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

4.8 Prova de regularidade com a Fazenda municipal do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

4.9 Caso o licitante seja considerado isento dos tributos municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

4.10 Declaração da Licitante em papel timbrado e assinado pelo representante legal, informando que cumpre a proibição prevista no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal. – Ou seja, de que não utiliza trabalho de menor de dezoito anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres, e de trabalho de menor de quatorze anos, salvo na condição de aprendiz, no caso de pessoas jurídicas;

4.11 Certidão de matrícula do imóvel atualizada, com registro em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado ou Prova de Inscrição e Cadastro no IPTU acompanhado da certidão de regularidade;

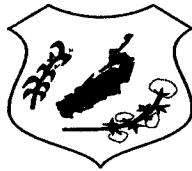
4.12 Declaração que não possui vínculo com a administração pública municipal.

4.13 Recomendações de sustentabilidade ambiental para as secretarias contratantes:

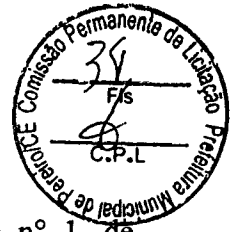
a) observe as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

b) 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 nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

c) na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da UASG 540004 Estudo Técnico Preliminar 6/2021 22 de 26 Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



- d) nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes.
- e) 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.
- f) 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.

5- SUBCONTRATAÇÃO: é vedada a subcontratação completa ou da parcela principal do objeto da contratação.

6- GARANTIA DA CONTRATAÇÃO: não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

7- MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO: condições de entrega:

7.1. O prazo da presente locação será de 10 (dez) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Sítio Eletrônico Oficial, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 107 da Lei Federal nº. 14.133/21 e demais disposições legais aplicáveis.

7.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

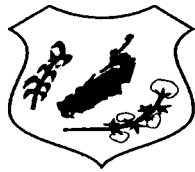
7.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

7.4. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo LOCATÁRIO quando o LOCADOR concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, conforme vistoria realizada e apresentação, caso necessário.

7.5. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço unitário.

7.6 Deverá vir acompanhada a fatura da nota fiscal os seguintes documentos:

- a) A comprovação de regularidade para com a Fazenda Federal deverá ser feita através da Certidão de Regularidade de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela Receita Federal do Brasil na forma da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014;
- b) A comprovação de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c) A comprovação de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- d) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, através de Certificado de Regularidade – CRF;
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão de regularidade, nos termos do Título VII-A da Consolidação



das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943.” (NR), conforme Lei 12.440/2011 de 07 de julho de 2011.

8- RECEBIMENTO:

8.1. O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.

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

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

9- MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

9.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

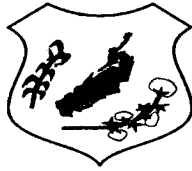
9.3 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

9.4 O órgão ou entidade poderá convocar representantes das empresas para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

9.5 Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar os representantes das empresas contratadas para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá 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.

9.6 FISCALIZAÇÃO:

9.6.1 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, artigo 117, caput).



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



9.6.2 As contratantes são obrigadas a acompanhar, fiscalizar, conferir o fornecimento do objeto do presente certame, através de um Gestor/Fiscal a ser designado, por intermédio de Portaria, o qual deverá anotar em registro próprio, as falhas detectadas e comunicar por escrito a autoridade superior todas as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte da contratada.

9.6.3 A fiscalização será exercida no interesse do Município de Pereiro/CE, e não exclui nem reduz a responsabilidade das licitantes contratadas, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade das contratantes ou de seus agentes e prepostos.

9.7 Caberá à fiscalização exercer rigoroso controle no cumprimento do contrato.

9.7.1 Caberá ainda ao fiscal do Contrato as seguintes atribuições (artigo 10º - Anexo VI- Decreto Municipal nº 310, de 22 de março de 2023):

I - Prestar informações a respeito da execução dos serviços e apontar ao gestor do contrato eventuais irregularidades ensejadoras de penalidade ou glosa nos pagamentos devidos à contratada;

II - Manter o controle das ordens de serviço emitidas e cumpridas, quando cabível;

III - Conhecer as obrigações contratuais que afetem diretamente a fiscalização do contrato;

IV - Zelar pelo fiel cumprimento dos contratos sob sua fiscalização;

V - Verificar a conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de acordo com o objeto do contrato e respectivas cláusulas contratuais;

VI - Atestar formalmente a execução do objeto do contrato, atestar as notas fiscais e as faturas correspondentes a sua prestação;

VII - Informar ao gestor do contrato sobre eventuais vícios, irregularidades ou baixa qualidade dos produtos ou serviços fornecidos pela contratada;

VIII - Propor soluções para regularização das faltas e problemas observados, sem prejuízo das penalidades aplicáveis;

IX - Solicitar formalmente ao gestor esclarecimentos sobre as obrigações que afetem diretamente à fiscalização do contrato;

X - Utilizar, se for o caso, o Instrumento de Medição de Resultado (IMR) para aferição da qualidade da prestação dos serviços;

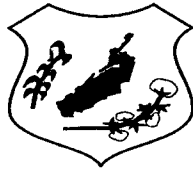
XI - Monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à contratada a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas;

XII - Apresentar ao preposto da contratada a avaliação da execução do objeto, ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada, e obter dele a ciência;

XIII - Comunicar ao órgão competente qualquer dano ou desvio causado ao patrimônio da Administração ou de terceiros, de que tenha ciência, por ação ou omissão dos empregados da contratada ou de seus prepostos. § 1º Em contratos de serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, são competências do fiscal de contrato, adicionalmente àquelas listadas no caput deste artigo:

a) Prestar informações sobre a qualidade dos serviços;

b) Atestar a frequência dos terceirizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



XIV - Em contratos relacionados a obras e serviços de engenharia, são competências do fiscal de contrato, adicionalmente àquelas listadas no caput, deste artigo:

a) Verificar eventuais incoerências, falhas e omissões nos serviços técnicos prestados pela contratada, desenhos, memoriais, especificações e demais elementos de projeto, bem como fornecer ao gestor informações e instruções necessárias ao desenvolvimento dos trabalhos;

b) Verificar e aprovar a adequação de materiais, equipamentos e serviços, quando solicitada pela contratada, com base na comprovação da equivalência entre os componentes, de conformidade com os requisitos estabelecidos no instrumento contratual;

c) Exigir da contratada a apresentação do Relatório Diário de Obras — RDO, quando o contrato assim o prever, bem como apor ao documento as observações que julgar necessárias e eventuais comunicações à contratada.

XV – A utilização do IMR não impede a aplicação concomitante de outros mecanismos para a avaliação da prestação dos serviços;

XVI A avaliação a que se refere o item XV, poderá ser realizada diária, semanal ou mensalmente, desde que o período escolhido seja suficiente para avaliar ou, se for o caso, aferir o desempenho e qualidade da prestação dos serviços;

XVII As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal de contrato deverão ser solicitadas ao gestor em tempo hábil para a adoção das medidas que se façam necessárias;

XVIII Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à contratada de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

9.8 Gestor do Contrato (Artigo 8º do Anexo VI do Decreto Municipal nº 310, de 22 de março de 2023):

I - Acompanhar, sempre que possível, o andamento das contratações que ficarão sob sua responsabilidade;

II - Manter registro atualizado das ocorrências relacionadas à execução do contrato;

III - Acompanhar e fazer cumprir o cronograma de execução e os prazos previstos no ajuste;

IV - Acompanhar o prazo de vigência do contrato;

V - Solicitar, com justificativa, a rescisão de contrato;

VI - Emitir parecer sobre fato relacionado à gestão do contrato;

VII - Orientar o fiscal de contrato sobre os procedimentos a serem adotados no decorrer da execução do contrato;

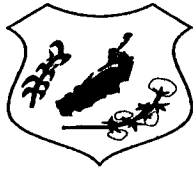
VIII - Solicitar à contratada, justificadamente, a substituição do preposto ou de empregado desta, seja por comportamento inadequado à função, seja por insuficiência de desempenho;

IX - Determinar formalmente à contratada a regularização das falhas ou defeitos observados, assinalando prazo para correção, sob pena de sanção;

X - Solicitar ao órgão competente, com justificativa, quaisquer alterações, supressões ou acréscimos contratuais, observada a legislação pertinente;

XI - Solicitar orientação de ordem técnica aos diversos órgãos da Administração, de acordo com suas competências;

XII - Conferir o atesto do fiscal de contrato e encaminhar para pagamento faturas ou notas



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



fiscais com as devidas observações e glosas, se for o caso;

XIII - Solicitar ao órgão financeiro competente, com as devidas justificativas, emissão, reforço ou anulação, total ou parcial, de notas de empenho, bem como inclusão de valores na rubrica de Restos a Pagar;

XIV - Solicitar a prestação, complementação, renovação, substituição ou liberação da garantia exigida nos termos do artigo 96, da Lei nº 14.133/2021;

XV - Executar outras ações de gestão que se façam necessárias ao pleno acompanhamento, fiscalização e controle das atividades desempenhadas pela contratada, a fim de garantir o fiel cumprimento das obrigações pactuadas e a observância do princípio da eficiência;

XVI - Agendar e observar os prazos pactuados no contrato sob sua responsabilidade;

XVII - Comunicar-se com a Administração ou com terceiros sempre por escrito e com a antecedência necessária;

XVIII - Notificar formalmente à contratada sobre toda e qualquer decisão da Administração que repercuta no contrato;

XIX - Fundamentar, por escrito, todas as suas decisões, com observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público e outros correlatos;

XX - Juntar todos os documentos obrigatórios à gestão do contrato nos devidos processos;

XXI - Instruir em processo apartado todos os documentos pertinentes à gestão do contrato que não se enquadram no inciso anterior.

9.8.1 - Nos casos de contratos de serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, caberá ao gestor, adicionalmente:

I - Analisar e atestar a conformidade da documentação trabalhista, previdenciária e fiscal, bem como dos documentos comprobatórios do artigo 57, deste Decreto;

II - Verificar, com o auxílio do fiscal de contrato, as seguintes informações:

a) O cumprimento da jornada de trabalho dos empregados terceirizados, de acordo com a carga horária estabelecida em contrato, lei, acordo, convenção ou dissídio coletivo, para cada categoria;

b) A correta aplicação funcional dos empregados terceirizados de acordo com as atribuições previstas em contrato;

c) A observância das normas concernentes ao resguardo da integridade física do trabalhador, especialmente o uso de equipamentos de proteção individual ou coletivo, se for o caso;

d) O grau de satisfação em relação aos serviços prestados.

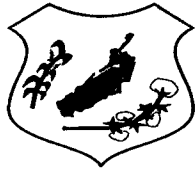
e) manter controle de banco de horas de serviços extraordinários, em comum acordo com a contratada, para compensação ou para eventual pagamento mediante autorização excepcional da autoridade competente, observadas as regras previstas em acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, bem como na legislação vigente e em consonância com a jurisprudência pertinente ao caso concreto;

f) solicitar o credenciamento, autorização de acesso às dependências da Administração e a sistemas necessários à execução de suas atribuições às unidades competentes;

g) solicitar, quando necessário, na forma do artigo 12, deste Anexo, apoio técnico no exame dos documentos de pagamento de mão de obra e de recolhimento de encargos sociais pela contratada;

h) disponibilizar indicadores estatísticos para elaboração de estimativas para planilhamento de preços, tais como relatórios de ocorrências, afastamentos e profissionais ausentes.

9.8.2. A análise e o ateste de conformidade descritos no inciso I, do § 1º, do art. 7º, do



Anexo VI do Decreto 310/2023, quando referentes aos documentos comprobatórios arrolados no art. 57, deste Decreto, poderão ser efetivados por amostragem.

- a) Mensalmente, a amostra deverá abarcar empregados distintos a serem analisados, de modo que, sempre que possível, ao final do exercício, tenha sido feita a análise dos pagamentos referentes, ao menos, a um mês, por empregado contratado;
- b) O gestor do contrato enviará à contratada a relação dos nomes que integram a amostra aleatória mensal, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, seja providenciada a documentação a que se refere o caput deste artigo.

10- CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

10.1 Recebimento: o objeto contratado será recebido de forma provisória ou definitiva, nos termos do artigo 140 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e do Decreto Municipal nº 310, de 22 de março de 2023.

10.1.1 Os prazos para a realização dos recebimentos provisório e definitivo dos bens ou serviços contratados, bem como as condições específicas de execução e recebimento do objeto, deverão ser definidos no termo de referência, sendo que o início do prazo de recebimento definitivo contar-se-á do término do prazo de recebimento provisório.

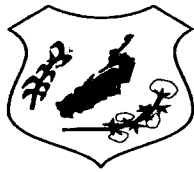
10.1.2 Os bens/serviços serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, conforme artigo 57, Inciso II, alínea "a" do Decreto Municipal nº 310, de 22 de março de 2023.

10.1.3 O recebimento provisório será realizado pelo fiscal de contrato ou equipe de fiscalização, por meio de relatório detalhado contendo o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, o qual deverá ser encaminhado ao gestor do contrato para recebimento definitivo, juntando documentos comprobatórios, quando for o caso;

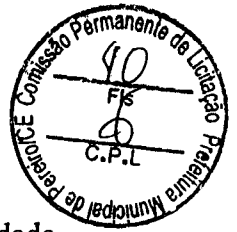
10.2 Os bens poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

10.3 O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

10.4 O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



10.5 No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do artigo 143 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

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

10.7 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos bens nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

10.8 Liquidação: Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do artigo 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

10.8.1 O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do artigo 75 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

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

10.9.1 O prazo de validade;

10.9.2 A data da emissão;

10.9.3 Os dados do contrato e do órgão contratante.

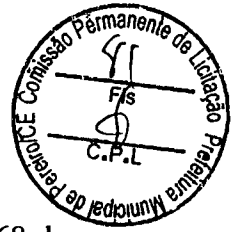
10.9.4 O período respectivo de execução do contrato.

10.9.5 O valor a pagar; e

10.9.6 Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

10.10 Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante.

10.11 A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante



consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no artigo 68 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

10.12 A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018).

10.13 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

10.14 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

10.15 Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

10.16 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

11- PRAZO DE PAGAMENTO:

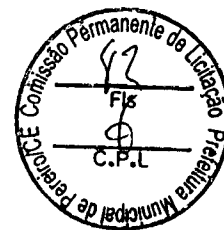
11.1 O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, e conseqüente assinatura da ordem de pagamento pela autoridade competente, nos termos do artigo 59 do Decreto Municipal nº 310, de 22 de março de 2023.

11.2 Forma de pagamento:

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

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

11.2.2 O pagamento deverá observar a ordem cronológica de exigibilidade, e subdividida estabelecidas no artigo 141 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e no artigo 60 do Decreto Municipal nº 310, de 22 de março de 2023.



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

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

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

12- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

12.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

12.2. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

12.3. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

12.4. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

12.5. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

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

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

12.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

12.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

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

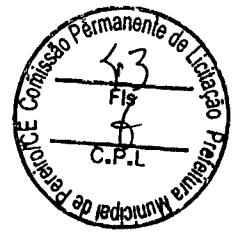
a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

12.11. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;

cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação;

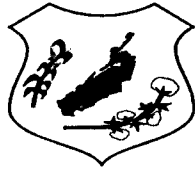


- 12.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;
- 12.13. Efetuar a cobrança dos valores dos alugueis mensais;
- 12.14. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.
- 12.15. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

13.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

- 13.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 13.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 13.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**
- 13.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 13.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração,** para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 13.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.1.7 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, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 13.1.8 **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**
- 13.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 13.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 13.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio, se houver;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 13.1.13 **Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;**
- 13.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 13.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

14- ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

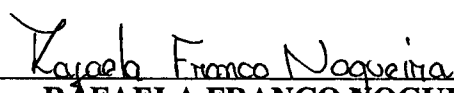
- 14.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme o anexo I (mapa de preços, com detalhamento por coleta);
- 14.2 Em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- 14.3 Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

15- ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

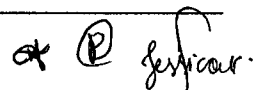
- 15.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.
- 15.2 A contratação será atendida pela seguinte dotação:
- a) **SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL:**
- 08.08 - 122.0037.2.040 – Manutenção e Funcionamento da Secretaria do Trabalho e Assistência Social - Recursos Próprios.
- 08.08 - 08.244.0137.2.075.0000 - PAIF - Serviço de Proteção e Atendimento Integrado a Família - Recurso Estadual
- 3.3.90.36.00 – Serviços de Terceiro Pessoa Física.
- 15.3 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

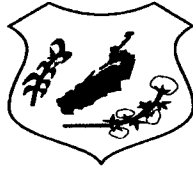
Pereiro/CE, 10 de abril de 2024

ELABORADO POR:

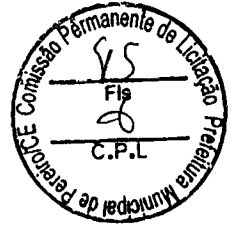


RÁFAELA FRANCO NOGUEIRA
Matrícula nº 5878





PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



APOIO:

Jessica Natália Carvalho Dias

JESSICA NATÁLIA CARVALHO DIAS
Matrícula nº 6164

MARIA LIMA CABRAL
Matrícula nº 1095

Antonia Rainaly Saraiva Pereira

ANTONIA RAINALY SARAIVA PEREIRA
Matrícula nº 6406

APROVADO POR:

Regina Célia de Aquino Costa

REGINA CÉLIA DE AQUINO COSTA
Ordenadora de Despesas da Secretaria do Trabalho e Assistência Social
Portaria Nº 068/2023

Handwritten marks and signatures on the right side of the page.

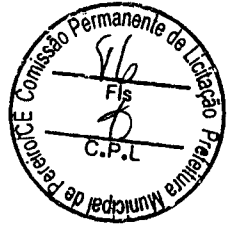


PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO

ANEXOS:

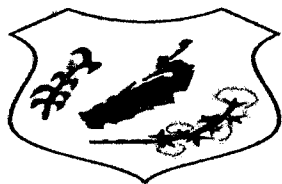
ANEXO I – LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

ANEXO II – MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

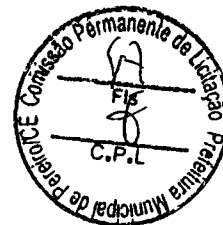


[Handwritten marks]

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEREIRO



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. PRELIMINARES

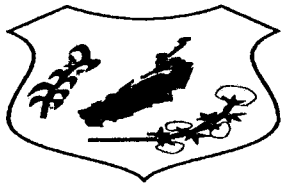
- 1.1. EMMANUEL DA SILVA PIRES, engenheiro civil, abaixo assinado, inscrito no CREA sob nº 2112252780, apresenta, relatório de vistoria para imóvel localizado na Travessa Luciano Gonçalves de Lima, nº 33, Distrito de Crioulas, Pereiro-CE, para fins de locação do imóvel com a Prefeitura Municipal de Pereiro;
- 1.2. O imóvel em epígrafe, objeto desta vistoria, trata-se de um local para funcionamento de atendimento do CRAS – Centro de Referência de Assistência Social da Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social, no qual será realizado atendimento ao público uma vez por semana.
- 1.3. O objeto do presente laudo é a vistoria de um imóvel com área total de 108 m² dividida em três compartimentos, sendo estas salão, cozinha e banheiro. O salão possui uma área de 50,05 m², cozinha 12 m² e um banheiro de 2,70 m², conforme croqui em anexo. Sendo localizado na Travessa Luciano Gonçalves de Lima, nº 33, Distrito de Crioulas, Pereiro-CE, conforme figura 1 (croqui de localização):

Figura 1 - Localização pelo Google Earth



CENTRO ADMINISTRATIVO JOSÉ ESTEVAM
CNPJ: 07.570.518/0001-00 I.EST: 06.920.250-8
Rua Marta Silveira Maciel, 04 – Centro – Pereiro – CE
(88) 3527-1250 / 3527-1260

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO

1.4. O presente laudo é parte integrante do Processo do contrato de locação celebrada entre o locador e o locatário. Qualquer restrição ao presente laudo deverá ser comunicada ao locador por escrito, dentro do prazo de 15 (quinze) dias;

1.5. Locador: RANIELE FREIRES BARBOSA, inscrita no CPF nº 059.707.993-51

1.6. Locatário: SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTENCIA SOCIAL.



2. VISTORIA

2.1. Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios em perfeito estado de funcionamento e conservação, sendo que dessa forma o LOCATÁRIO se compromete a devolvê-lo, findo o prazo contratual, independente de vistoria final;

2.2. PINTURA, REVESTIMENTO (PORTAS, PORTÕES, JANELAS E PAREDES): As paredes tanto internas quanto externas do imóvel, se encontram em bom estado de conservação. As Portas Internas da Cozinha e Banheiro são de alumínio branco, a janela da cozinha e vitrô do banheiro é em alumínio branco e vidro, e o portões de entrada todas em perfeito estado. O revestimento do banheiro é cerâmico até o teto;

2.3. TRINCOS E FECHADURAS: Se encontram em seu devido funcionamento e sem desgaste;

2.4. PARTE HIDROSSANITÁRIA (ÁGUA E ESGOTAMENTO): Inexistência de vazamentos ou entupimentos, encontrando-se em bom estado. O estabelecimento apresenta uma caixa d'água de 1000L;

2.5. PISOS E AZULEJOS: O piso do salão é em cimento desempenado e a cozinha e banheiro possui o piso cerâmico, constatou-se que estão em bom estado de conservação;

2.6. PARTE ELÉTRICA: Rede elétrica se encontra em bom estado de conservação e funcionamento.

2.7. TELHADO OU FORRO: O imóvel é coberto de telha e madeira, exceto o banheiro que possui laje e não foi identificado nenhuma espécie de patologia.

3. CONCLUSÃO

3.1. A vistoria foi realizada no dia 08 de março de 2024, In loco, sem pesquisar atos dolosos ou criminosos, nem submeter os materiais à prova de carga e resistência;

[Handwritten signature]

ESTADO DO CEARÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO

3.2. Toda a vistoria foi registrada através das fotografias expostas a seguir:

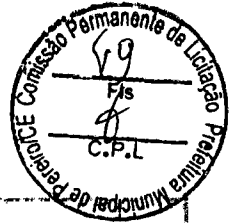


Figura 2 – Fachada

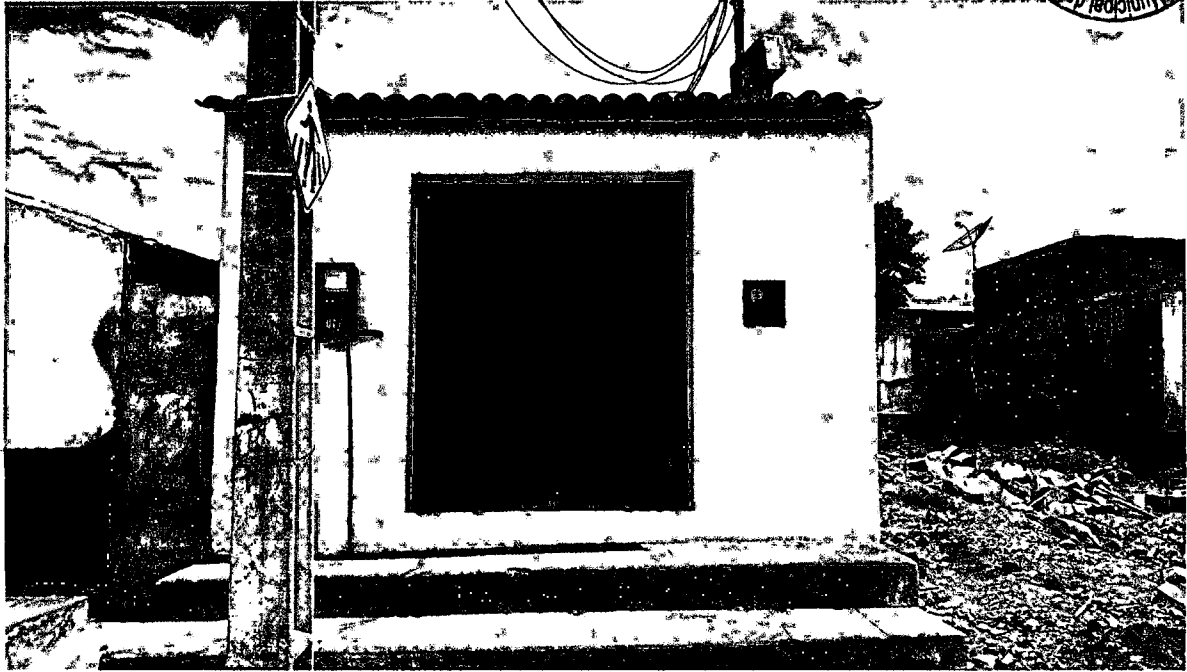
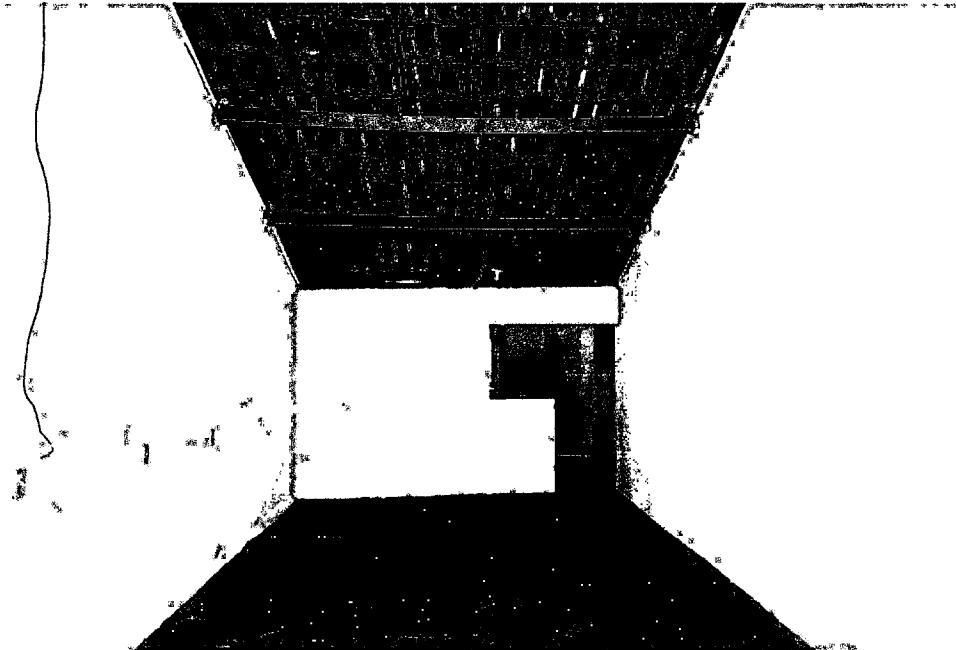


Figura 3 – Salão



CENTRO ADMINISTRATIVO JOSÉ ESTEVAM
CNPJ: 07.570.518/0001-00 I. EST: 06.920.250-8
Rua Marta Silveira Maciel, 04 – Centro – Pereiro – CE
(88) 3527-1250 / 3527-1260

[Handwritten signature]

ESTADO DO CEARÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEREIRO

Figura 4 – Cozinha

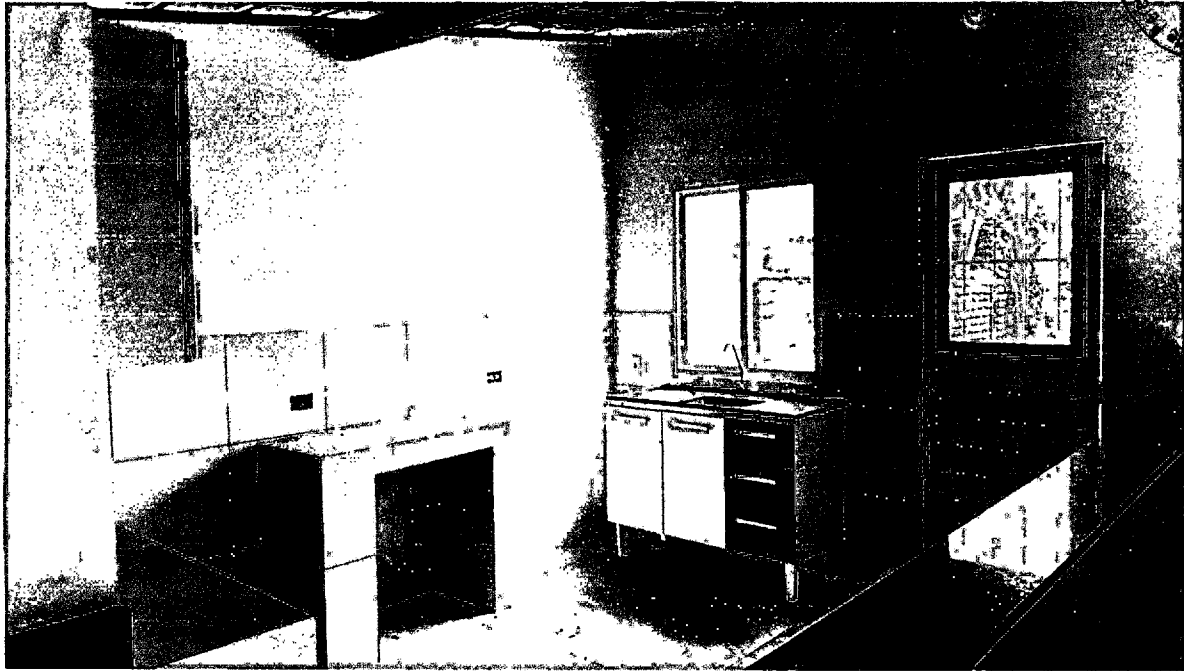
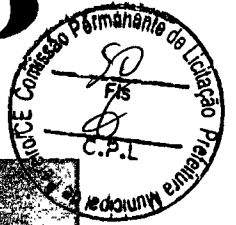
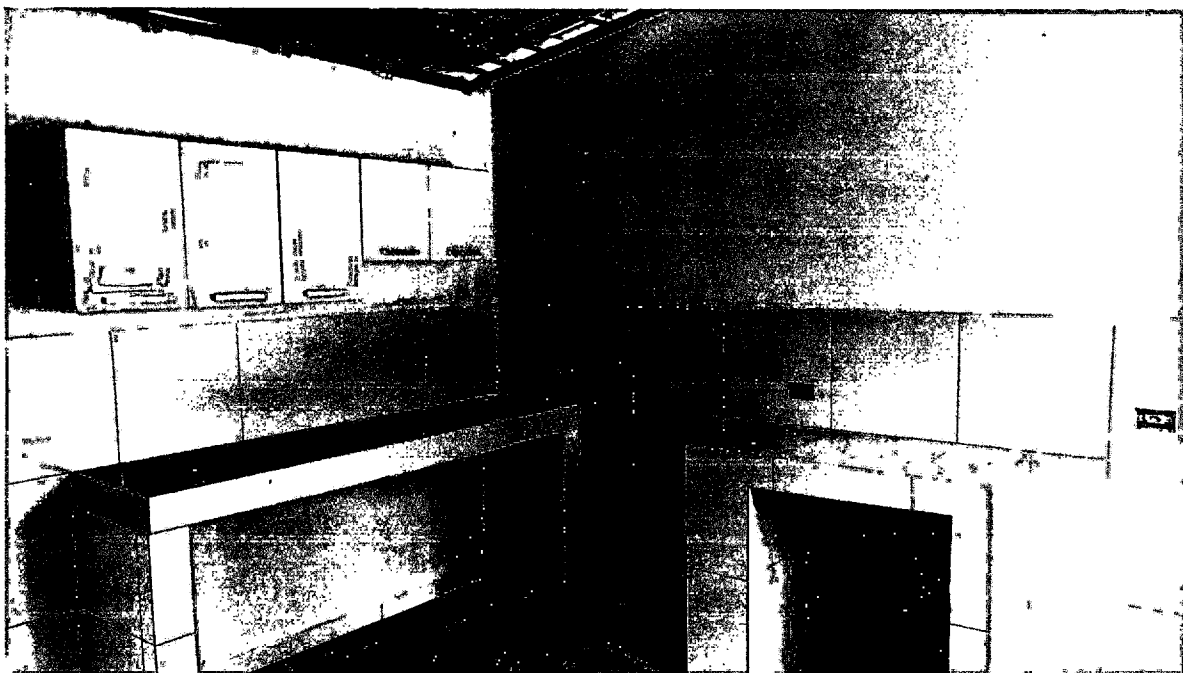


Figura 5 – Cozinha



Handwritten initials and a signature mark.

CENTRO ADMINISTRATIVO JOSÉ ESTEVAM
CNPJ: 07.570.518/0001-00 I. EST: 06.920.250-8
Rua Marta Silveira Maciel, 04 – Centro – Pereiro – CE
(88) 3527-1250 / 3527-1260

ESTADO DO CEARÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEREIRO

Figura 6 – Banheiro

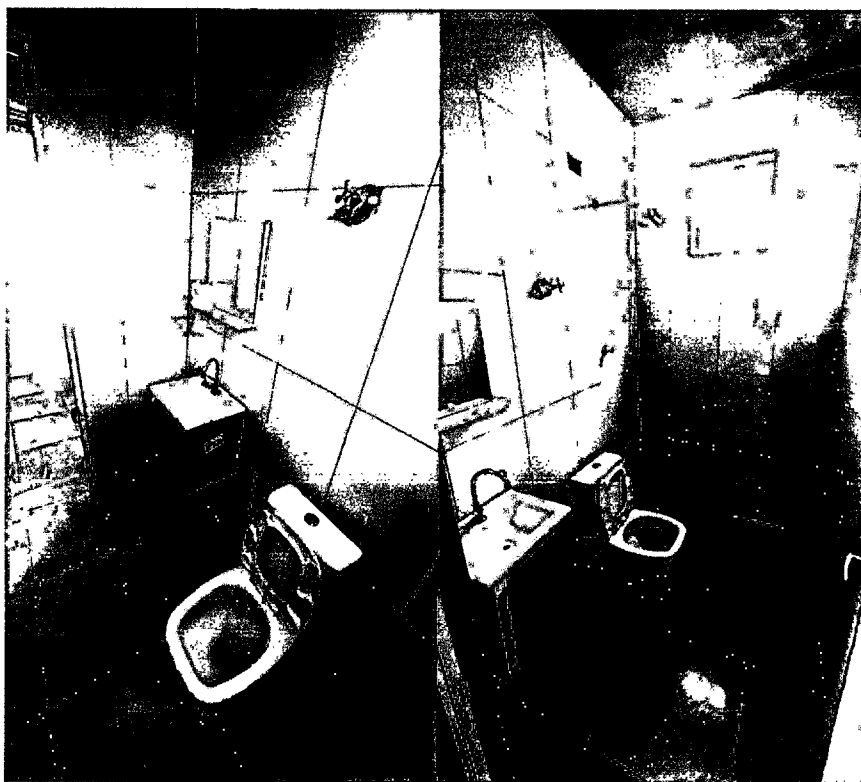
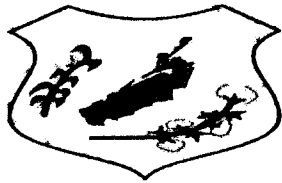


Figura 7 – Caixa D'água e Laje do banheiro



Handwritten signature or initials.

CENTRO ADMINISTRATIVO JOSÉ ESTEVAM
CNPJ: 07.570.518/0001-00 I. EST: 06.920.250-8
Rua Marta Silveira Maciel, 04 – Centro – Pereiro – CE
(88) 3527-1250 / 3527-1260



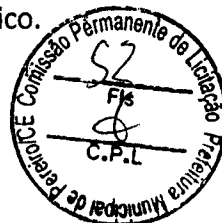
ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO

3.3. O valor de locação do imóvel é de R\$ 600,00 (seiscentos reais), valor compatível com mercado local, levando-se em consideração a área, localização e as condições físicas do imóvel.

Por ser expressão de verdade, firmamos o presente termo de vistoria em duas vias de igual teor e forma.

Nada mais havendo para esclarecer, encerro o presente laudo técnico.



Emmanuel Silva Pires:

Emmanuel da Silva Pires
PRESIDENTE
CREA: N°2112252780

Francisco Peixoto Filho

Francisco Peixoto Filho
FISCAL DE OBRAS
MATRÍCULA: N°453

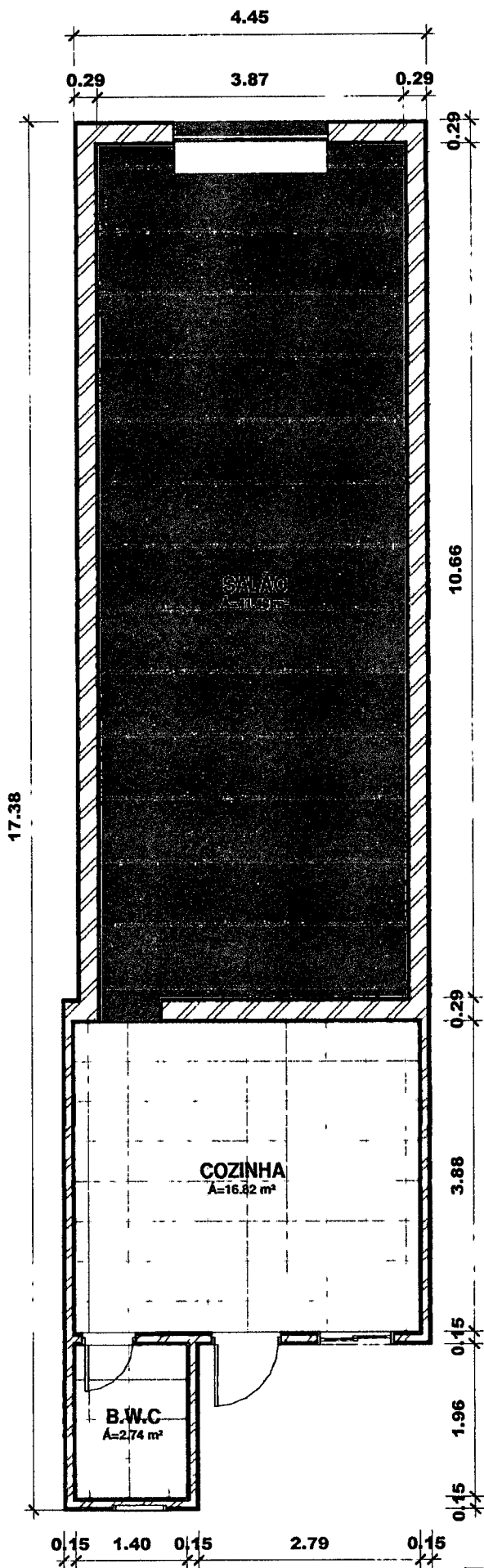
Francisco Cláudio Pinheiro

FRANCISCO CLÁUDIO PINHEIRO
FISCAL DE TRIBUTOS
MATRÍCULA: N°419

Pereiro-CE, 09 de abril de 2024.
CENTRO ADMINISTRATIVO JOSÉ ESTEVAM
CNPJ: 07.570.518/0001-00 I.EST: 06.920.250-8
Rua Marta Silveira Maciel, 04 – Centro – Pereiro – CE
(88) 3527-1250 / 3527-1260

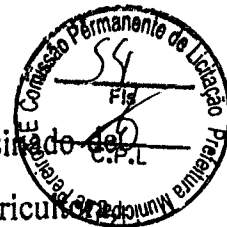
8

8



1 BASE - Térreo
1 : 75

ESCRITURA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA



Pelo presente instrumento de Escritura Particular de Compra e Venda assinado pelo próprio punho MARIA EDUARDA FELIX ROLIM, brasileira, solteira, agricultora, portadora do RG n.º 66.860.126-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 070.320.093-36, residente e domiciliado no Distrito de Crioulas, Pereiro/CE, declara que entre os bens que possui é legítima e senhora possuidora de (01)UM PONTO COMERCIAL, que mede 04 M (quatro metros de frente) por 27 M (vinte e sete metros) de fundos, localizado na Travessa Luciano Gonães de Lima, 33, Pereiro/CE, limitando-se da seguinte maneira, ao NORTE: com Eugênio Gonçalves de Lima; ao SUL: com a estrada; ao LESTE: com José Nogueira e ao OESTE: com João Nogueira Dantas, cujo o referido imóvel foi adquirido por compra feita a Francivanda Vicente Felix. E possuindo dito imóvel, livre e desembaraçado de ônus judicial, extrajudicial, hipoteca legal, convencional, etc., RESOLVEU VENDER como de fato VENDIDO tem a senhora RANIELE FREIRES BARBOZA, brasileira, solteira, agricultora, portador do RG de n.º 2007632578-9 SSPDS/CE, inscrito no CPF n.º 059.707.993-51, residente e domiciliada no Distrito de Crioulas, Pereiro/CE, pelo preço justo e certo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) que neste ato recebe das mãos do(s) comprador(a), tendo o(a) mesmo(a) de agora por diante, o direito de usar e usufruir o referido imóvel. Presente o(s) vendedor(es) e o comprador(es) que disseram aceitar em todos os seus expressos termos o presente instrumento de compra e venda com as cláusulas e na forma como está redigido, por estar de inteiro acordo com o que ficou ajustado entre comprador(a) e vendedor(a). Do que para constar, passou-se o presente que, lido e achado em tudo conforme vai devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas firmadas abaixo e a tudo presentes, cientes do art. 299 do Código Penal.

São Miguel/RN, 05 de setembro de 2023.

10/09/23

Maria Eduarda Felix Rolim

MARIA EDUARDA FELIX ROLIM – Vendedora

10/09/23

Raniele Freires Barboza

RANIELE FREIRES BARBOZA – Compradora

Leleste Maria Vidal Silveira

Lara Beatriz Felix Rolim

Testemunhas

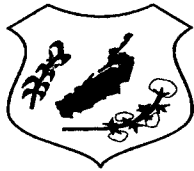
08.382.947/0001-16
PLÍNIO EDIENE DE LIMA
2º OFÍCIO DE NOTAS
RUA DR. CARLOS OTAVIANO, 356 - CENTRO
CEP: 59320-000 - SÃO MIGUEL - RN
FONE: 3333-3171

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) (assinatura) de:
MARIA EDUARDA FELIX ROLIM (070.320.093-36);
RANIELE FREIRES BARBOZA (059.707.993-51);
Selo Digital: RN207300833566218801WCF;
Contra em: https://reletronicapb.rn.br
São Miguel/RN, 05 de setembro de 2023, 16:56
Maria Gideleranda de F. - Escrevente



SEGUNDO OFÍCIO DE NOTAS DE SÃO MIGUEL - RN
R. A. F. Costa, 115 - 1º andar - Fone: 3333-3171
FONE: 3333-3171 - www.notaonline.com.br

Handwritten initials and marks on the right margin.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



Processo nº XXXXXXXXXX.

CONTRATO Nº _____ / 20XX.

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de _____, por intermédio do(a) nome do órgão, e o(a) (nome da pessoa física ou jurídica), nos termos abaixo aduzidos:

PREÂMBULO:

CONTRATANTES: O Município de _____/CE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, com sede na _____ nº _____ CEP: _____, _____/CE, doravante denominado **MUNICÍPIO**, por intermédio do **Nome do órgão**, com sede na (endereço completo), inscrito no CNPJ/MF nº XXXXXXXXXXXX, representado neste ato por seu titular, (nome da autoridade), nomeado pela Portaria n. XXXX, de XX/XX/XXXX, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o Sr./Sra./empresa (**nome da pessoa proprietária do imóvel**), pessoa jurídica/física, inscrita no CNPJ/CPF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com sede/domicílio (endereço completo), doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo nº XXXXXXXXXXXX, sendo autorizado pelo Despacho n. XXXX/XXX, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel com área total de 108 m², que será utilizado para a realização das atividades de Centro de Referência da Assistência Social - CRAS, no distrito de crioulas e que irá atender a comunidade de crioulas e sítios circunvizinhos do Município de Pereiro-CE, de propriedade de (nome do proprietário).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

2.2. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados,



deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

2.3. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

2.4. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

2.5. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

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

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

2.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

2.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, 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. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

2.11. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;

cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação;

2.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

2.13. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

2.16. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

2.17. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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

3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

Handwritten initials and a signature on the right margin.



3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

3.1.7 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, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

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

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

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

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio, se houver;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.1.13 **Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;**

3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel

Q
f



estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

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

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1 O prazo do presente Contrato será de XXXX meses/anos, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

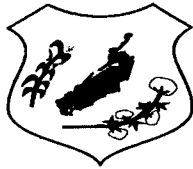
5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta)** dias (sugestão) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ _____, perfazendo o valor global de R\$ _____.

6.2 O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, e consequente assinatura da ordem de pagamento pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



autoridade competente, nos termos do artigo 59 do Decreto Municipal nº 310, de 22 de março de 2023

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente nº _____,
Operação _____, Agência n° _____, Banco _____.

6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

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

6.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 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 de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a **preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº _____

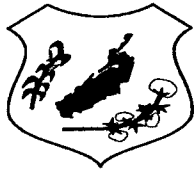
..

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que

[Handwritten signatures and initials]



resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto _____, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de ____% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

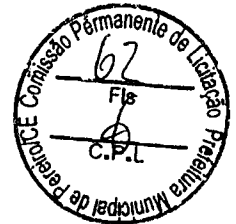
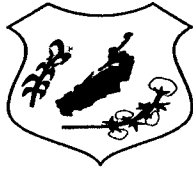
b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente



justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

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

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto _____, ou outro que vier a substituí-lo

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS.

11.1 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.

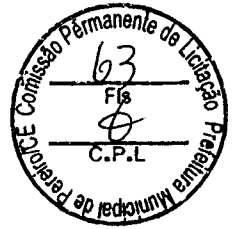
12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, 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; (sugestão)

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a xx aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional



equivalente a xx aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação; 12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

13.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir 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.

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3 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.**

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 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.

13.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Sítio Oficial e Diário Oficial do Município, que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 176 da Lei 14.133/2021, por se tratar de Município abaixo de 20.000 habitantes

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

15.1. 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 nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PEREIRO



correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15.2. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

16.1 Fica eleito o foro do Município de _____, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

_____, aos _____ dias do mês de _____ do ano de 20xx.

Pelo LOCATÁRIO:

(nome da autoridade)
(nome do cargo)

Pelo LOCADOR:

(nome)

Testemunhas:

1ª _____
CPF/MF: _____

2ª _____ CPF/MF: _____

Handwritten signatures and initials on the right margin.