

TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: SECRETARIA EXECUTIVA DOS DIREITOS HUMANOS E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL.

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. **OBJETO:** Serviços de locação de Imóvel para funcionamento da sede Administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, neste Município de Sobral/CE.

1.1.1. Este objeto será contratado através de INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO, previsto no inciso V, do art. 74, da lei nº 14.133/2021, com a forma de execução PARCELADA.

1.2. DAS ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QTD.	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)
1	Serviços de locação de Imóvel para funcionamento da sede Administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, neste Município de Sobral/CE	MÊS	12	7.500,00	90.000,00

1.3. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DE EXECUÇÃO

1.3.1. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, devendo ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do artigo 105 c/c o art. 94 ambos da Lei nº 14.133, de 2021, admitindo-se a sua prorrogação, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o CONTRATADO, se for o caso.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria de Desenvolvimento Humano e Assistência Social (SEDHAS) é responsável por coordenar, planejar e executar políticas públicas voltadas à proteção social da população, com foco na promoção da cidadania, inclusão e garantia de direitos. A atual sede da SEDHAS apresenta diversas limitações estruturais que comprometem

diretamente o desempenho das atividades institucionais, o acolhimento aos usuários e as condições de trabalho das equipes.

Tais limitações impactam negativamente a qualidade dos serviços prestados, tornando necessária a contratação de um novo espaço físico, por meio de locação, que ofereça infraestrutura adequada e suficiente para comportar as atividades da Secretaria com segurança, dignidade e eficiência.

A atual estrutura da sede da SEDHAS não atende aos requisitos mínimos necessários para um funcionamento adequado, apresentando problemas como:

- Espaço físico limitado, insuficiente para abrigar todas as equipes técnicas e administrativas;
- Falta de ambientes apropriados para atendimentos humanizados e com sigilo;
- Ausência de acessibilidade plena para pessoas com deficiência;
- Condições estruturais comprometidas (ventilação, iluminação, segurança);
- Ausência de áreas adequadas para reuniões, refeições e convivência dos servidores.

A locação de um novo imóvel visa assegurar a continuidade e o aprimoramento dos serviços prestados à população, além de representar um investimento na valorização dos profissionais que atuam na linha de frente do atendimento social.

Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse público, visto que o não funcionamento adequado da Secretaria, traria consequências à população pois, implicaria na impossibilidade de execução das atividades pertinentes a este órgão.

Ademais destacamos que, na Lei Federal 14.133/2021, mais precisamente no art. 74, inciso V da referida norma, a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do Equipamento Social pretendido. Não bastando a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da economicidade e legalidade.

No caso em apresso, a Secretaria da Infraestrutura por meio de Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária realizado, o qual consta nos autos, descreve através de fotos e

memorial descritivo, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social. Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel.

Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições de avaliação mencionadas no Parecer Técnico emitido pela SEINFRA e descritas no item 6 do Estudo Técnico Preliminar-ETP.

Desta feita, tendo por base as informações do setor requisitante, é imprescindível a necessidade da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Para a solução como um todo, o CONTRATADO deverá realizar a prestação de serviços de acordo com as normas e descrições contidas neste termo de referência e no Estudo Técnico Preliminar.

4. REQUISITOS MÍNIMOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional, com a devida procuração caso este não seja sócio administrador;
- 4.2. Ato constitutivo da empresa, devidamente registrado, conforme o caso;
- 4.3. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- 4.4. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual, conforme o caso;
- 4.5. Matrícula (Escritura do Imóvel) ou outro documento que comprove a titularidade do imóvel, devidamente registrado;
- 4.6. Comprovação de regularidade fiscal e Trabalhista relativo a(ao):
 - a) Fazenda Federal, incluindo a regularidade perante a Seguridade Social;

- b) Fazenda Estadual;
 - c) Fazenda Municipal;
 - d) Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, conforme o caso;
 - e) Regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- 4.7. Certidão de Falência/Concordata, conforme o caso;
- 4.8. Declaração conjunta:
- 4.8.1. Que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação, em decorrência de sanção que lhe foi imposta (inciso III, do art. 14 da Lei 14.133/2021), ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores, conforme o caso;
 - 4.8.2. Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal, conforme o caso;
 - 4.8.3. Que cumpre reserva de cargos para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, conforme o caso;
 - 4.8.4. Que não utiliza de mão de obra direta ou indireta de menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de qualquer trabalho a menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal de 1998 (Lei nº 9.854/99), conforme o caso;
 - 4.8.5. Que não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, (inciso IV, do art. 14º da Lei 14.133/2021), conforme o caso;
- 4.9. Eventuais licenças, certificados e atestados que forem necessários à comercialização dos bens, materiais e serviços ou que sejam destinados a garantir a segurança da Administração Pública Municipal.

5. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. PRAZOS E CONDIÇÕES

5.1.1. A contratação deverá ocorrer até o mês de setembro do ano corrente, de modo a garantir a continuidade da prestação dos serviços por parte da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social. O valor mensal previsto para a locação é de **R\$ 7.500,00 (mil e quinhentos reais)**, tomando por referência o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária emitido por técnico da Secretaria da Infraestrutura e a proposta do(a) locador(a).

5.2. VISTORIA E RECEBIMENTO DO OBJETO

5.2.1. Descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para recebimento, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

5.3.1. Da execução:

5.3.2. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.3.2.1. Início da execução do objeto dar-se a partir da assinatura do contrato;

5.3.2.2. A execução do serviço será realizada conforme necessidade da SEDHAS.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

6.2. 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.

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

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante do contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. 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 conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos

mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, nos termos do *caput* do art. 117, da Lei nº 14.133/2021.

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

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

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

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

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

6.7.5. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

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

6.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o gestor do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, tomando as providências cabíveis.

6.9. 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.

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

6.9.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade máxima àquelas que ultrapassarem a sua competência.

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

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

6.10. Cabe ao gestor do contrato, em tempo hábil, verificar o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

6.11. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

7. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO E DE PAGAMENTO

7.1. Recebimento do Serviço

7.1.1. Os serviços serão recebidos PROVISORIAMENTE, no prazo de 01 (um) dia, pela fiscalização, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo nos termos do art. 140, I, a da Lei nº 14.133/2021.

7.1.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

7.1.3. O contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

7.1.3.1. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório nos termos do art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14.133/2021.

7.1.3.2. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.1.4. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o termo detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

7.1.5. Os serviços serão recebidos DEFINITIVAMENTE no prazo de 01 (um) dia, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

7.1.5.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelo(s) fiscal(is) no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho

na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento.

7.1.5.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao contratado, por escrito, as respectivas correções;

7.1.5.3. Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

7.1.5.4. Comunicar ao contratado para que emita a nota fiscal ou fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

7.1.5.5. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

7.1.6. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, comunicando-se ao contratado para emissão de nota fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.1.7. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

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

7.2. Liquidação

7.2.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual período.

7.2.2. A liquidação da despesa consiste na verificação do direito adquirido pelo credor tendo por base os títulos e documentos comprobatórios do respectivo crédito, observando-se o disposto no art. 63 da Lei nº4.320, de 17 de março de 1964.

7.2.3. 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;

7.2.4. 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 art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

7.2.5. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

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

7.2.6. 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.

7.2.7. 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.

7.2.8. 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.

7.2.9. 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.

7.3. Prazo de pagamento

7.3.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa.

7.3.2. No caso de atraso de pagamento, desde que o contratado não tenha concorrido de alguma forma para tanto, serão devidos pelo contratante encargos moratórios à taxa nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples.

7.3.2.1. O valor dos encargos será calculado pela fórmula: $EM = I \times N \times VP$, onde: EM = Encargos moratórios devidos; N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00016438; e VP = Valor da prestação em atraso.

7.4. Forma de pagamento

7.4.1. O pagamento será realizado mediante crédito em conta corrente do contratado, preferencialmente no Banco Santander.

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

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

7.4.3.1. 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.

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

8. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO

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

9. DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

9.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação a ser realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021. O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, conforme o informado no Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária emitido pela Secretaria da Infraestrutura, constatando desta forma, que todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, com preço dentro dos parâmetros estabelecidos no mercado imobiliário. Além disso, foi solicitada consulta acerca da disponibilidade do acervo municipal de bens imóveis desta Administração Pública, respondida através da Secretaria do Planejamento e Gestão-SEPLAG, que emitiu despacho informando que não existe a disponibilidade de imóvel no patrimônio municipal, com estrutura e dimensões adequadas para o funcionamento das atividades da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social. Por fim, fica constatado que o referido imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a escolha do supracitado equipamento.

10. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo total da contratação é de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da contratação correrão pela fonte de recursos desta Secretaria, com as seguintes dotações:

Órgão	Função, subfunção, Projeto Atividade	Elemento de Despesa	Fonte de Recurso	
23.01	04.122.0500.2.523	3.3.90.39.00	1.500.0000.00	Municipal

12. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

12.1. As obrigações do locador estão estabelecidas no contrato.

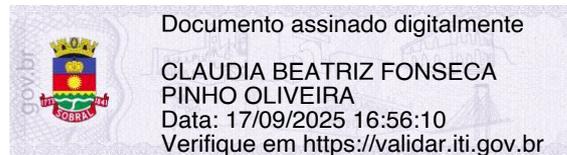
13. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

13.1. As obrigações do locatário estão estabelecidas no contrato.

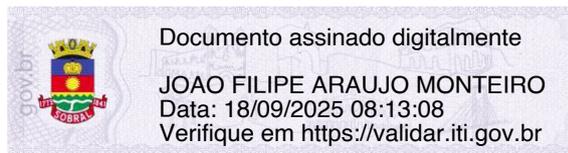
14. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. As infrações e sanções administrativas serão estabelecidas no instrumento contratual.

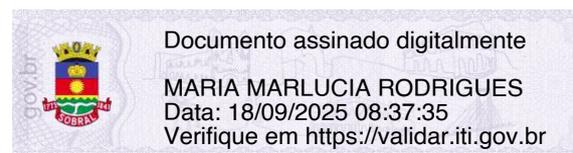
ANEXO I – Minuta do Contrato.



Cláudia Beatriz Fonseca Pinho Oliveira
Matrícula nº 48.767 - Presidente da Equipe de Planejamento

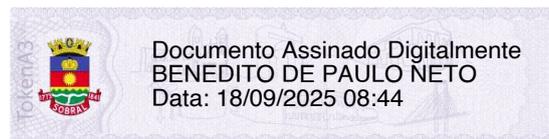


João Filipe Araújo Monteiro
Matrícula nº 49.598
Membro da Equipe de Planejamento



Maria Marlúcia Rodrigues
Matrícula nº 48.635
Membro da Equipe de Planejamento

De acordo:



Benedito de Paulo Neto
Matrícula 48.648
Coordenador Administrativo-Financeiro
Ordenador de Despesas - SEDHAS

MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO Nº _____ /2025

PROCESSO Nº P _____

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de Sobral/CE, por intermédio da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social, e o(a) Sr(a), nos termos abaixo aduzidos:

CONTRATANTES: O **Município de Sobral/CE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº com sede na Rua, nº, Bairro:....., Sobral/CE, doravante denominado **MUNICÍPIO**, por intermédio da Secretaria da, representado neste ato por seu Ordenador de Despesas da SEDHAS, o(a) Sr., doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o(a) Sr(a), pessoa física, inscrita no CPF sob o nº *****.xxx.xxx-****, com domicílio no endereço Rua/Travessa/Avenida:....., nº....., Bairro:, Cidade:....., doravante denominado(a) **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 de Inexigibilidade de Licitação nº IN.....-SEDHAS, fundamentado na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente contrato o Serviços de locação de Imóvel para funcionamento da sede Administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, localizado na Av. Comandante Maurocélvio Rocha Pontes, nº 137, bairro Jocely Dantas de Andrade Torres, Sobral/CE.

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

- 2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 2.2. Fornecer declaração que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documento pertinente para os fins de avaliação por parte da Administração;
- 2.3. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.6. Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 2.7. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 2.9. Pagar apenas as despesas extraordinárias de condomínio comprovadamente necessárias (como reformas estruturais e adequações legais);
- 2.10. Pagar os impostos (especialmente o Imposto Predial Urbano – IPTU);
- 2.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas atualmente instalados no imóvel (ar-condicionado, rede lógica, hidráulica, elétrica interna e equipamentos de combate a incêndio), correspondentes apenas aos itens que já integram a estrutura física do imóvel;
 - 2.11.1. Qualquer instalação adicional necessária ao funcionamento das atividades da LOCATÁRIA será de sua exclusiva responsabilidade, não cabendo ao LOCADOR o custeio ou manutenção de tais adequações.
 - 2.11.2. A manutenção preventiva, corretiva e a recarga dos extintores de incêndio deverão ser custeadas pela LOCATÁRIA durante a vigência do contrato.

2.11.3. A referência à “rede elétrica” restringe-se à instalação interna do imóvel, não abrangendo a rede externa, que é de responsabilidade da concessionária de energia (ENEL);

2.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

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

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

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

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

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

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

3.4. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cujo a reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.5. Consentir com a realização de reparos urgentes que inviabilizam o uso regular do imóvel, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias se estendendo até enquanto perdurar a essa impossibilidade;

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

3.7. Não modificar de forma externa ou interna o imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

3.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não será de seu encargo.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias necessárias que se façam indispensáveis para a preservação do imóvel ou para evitar a sua deterioração serão custeadas pelo LOCADOR, necessitando apenas comunicação prévia por e-mail, desde que devidamente comprovada a sua necessidade.

4.2. As benfeitorias úteis e voluptuárias realizadas no imóvel ficarão inteiramente a cargo do LOCATÁRIO, sem direito a qualquer indenização, compensação ou retenção de aluguéis, ainda que realizadas com autorização do LOCADOR.

4.3. As benfeitorias úteis ou voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao término da locação, desde que a sua retirada não comprometa a estrutura física ou a integridade do imóvel.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO.

5.1 O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, devendo ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do artigo 105 c/c o art. 94 ambos da Lei nº 14.133, de 2021, admitindo-se a sua prorrogação, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o CONTRATADO, se for o caso.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QTD.	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)
1	Serviços de locação de Imóvel para funcionamento da sede Administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, neste Município de Sobral/CE.	Mês	R\$	R\$
TOTAL GLOBAL: R\$ ----- (.....)					

6.1 O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa.

6.1.1. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 01% (um por cento) a.m., pro rata die, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

6.2. 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.

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

6.5 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 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 As despesas decorrentes da contratação correrão pela fonte de recursos desta Secretaria, com as seguintes dotações:



Órgão	Função, subfunção, Projeto Atividade	Elemento de Despesa	Fonte de Recurso	

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 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 01/2021, 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 **0,5%** 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 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.

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:

c. 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;

d. Der causa à inexecução total do contrato;

e. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

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

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

- h. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - i. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - j. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
 - k. 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 01/2024, 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;

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 01(um) 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 Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

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 suas alterações e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos 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 e suas alterações 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 Sobral/CE, 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.

Nome
CONTRATANTE

Nome
CONTRATADO

De acordo:

Nome
Coordenador Jurídico da SEDHAS
OAB/CE nº XXX

TESTEMUNHAS:

1.

2