

MATRIZ DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

MR.25.08.25.2BB-03 - PC.25.08.25.2BB-03 - DATA: 25/08/2025

OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FINALIDADE DE ARMAZENAR ARQUIVOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO, ATENDENDO AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO/CE.

INTRODUÇÃO

O gerenciamento de riscos permite ações contínuas de planejamento, organização e controle dos recursos relacionados aos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação, da execução do objeto e da gestão contratual.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos deve conter a identificação e a análise dos principais riscos, consistindo na compreensão da natureza e determinação do nível de risco, que corresponde à combinação do impacto e de suas probabilidades que possam comprometer a efetividade da contratação, bem como o alcance dos resultados pretendidos com a solução de TIC.

Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos e impacto caso o risco ocorra, possíveis ações preventivas e de contingência (respostas aos riscos), a identificação de responsáveis pelas ações, bem como o registro e o acompanhamento das ações de tratamento dos riscos.

EXPLICATIVO DOS ÍNDICES

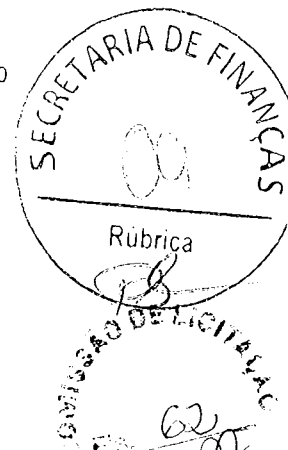
A avaliação da probabilidade e do impacto deverá ser analisada em uma escala de 1 a 5, conforme definida na tabela abaixo.

ESCALA DA PROBABILIDADE			ESCALA DE IMPACTO		
Descritor	Descrição	Nível	Descritor	Descrição	Nível
Muito baixa	Evento extraordinário, sem histórico de ocorrência.	1	Muito baixo	Impacto insignificante nos objetivos.	1
Baixa	Evento casual e inesperado, muito embora raro, há histórico de sua	2	Baixo	Impacto mínimo nos objetivos.	2
Média	Evento esperado, de frequência reduzida, e com histórico de ocorrência	3	Médio	Impacto mediano nos objetivos, com possibilidade de recuperação.	3
Alta	Evento usual, com histórico de ocorrência amplamente conhecido.	4	Alto	Impacto significativo nos objetivos, com possibilidade remota de	4
Muito Alta	Evento repetitivo e constante.	5	Muito Alto	Impacto máximo nos objetivos, sem possibilidade de recuperação.	5

Após o resultado do cálculo de probabilidade x impacto será obtido o nível do risco, que poderá ser classificado como baixo, médio, elevado e extremo, conforme tabela abaixo:

Tratar o risco consiste em propor ações para prevenir, transferir, mitigar ou aceitar o risco. Neste campo, deve-se descrever a ação/resposta mais adequada para o tratamento do risco identificado.

NÍVEL DE RISCO	
1 - 2	Baixo
3 - 6	Médio
8 - 12	Elevado
15 - 25	Extremo



MATRIZ DE GERENCIAMENTO DE RISCOS
MR.25.08.25.2BB-03 - PC.25.08.25.2BB-03 - DATA: 25/08/2025

RESUMO GERAL DOS RISCOS

Risco	Fase Descrição do risco	Probabilidade Impacto	P X I Nível
R-01	PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O ARQUIVO CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO/CE.	3. MÉDIA 3. MÉDIO	P X I = 9 ELEVADO
R-02	GESTÃO DE CONTRATOS LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O ARQUIVO CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO/CE.	3. MÉDIA 3. MÉDIO	P X I = 9 ELEVADO

Quantidade total de riscos: 2



MATRIZ DE GERENCIAMENTO DE RISCOS
MR.25.08.25.2BB-03 - PC.25.08.25.2BB-03 - DATA: 25/08/2025

DETALHAMENTO DOS RISCOS

R-01 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O ARQUIVO CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO/CE.			
Categoria:	PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO		
Probabilidade:	3. MÉDIA	P X I:	9
Impacto:	3. MÉDIO	Nível:	ELEVADO
Informações das causas Possíveis causas do risco incluem danos ao imóvel, aumento do valor do aluguel, falta de documentação adequada e despesas inesperadas.			
Ações preventivas 1. Realizar vistorias periódicas no imóvel alugado. 2. Contratar seguro contra incêndio e danos estruturais. 3. Manter cópias atualizadas dos contratos de locação. 4. Realizar manutenções preventivas no imóvel. 5. Manter um inventário atualizado dos bens armazenados. 6. Ter um plano de contingência em caso de sinistros.			
Responsável por ações preventivas: SECRETARIA DE FINANÇAS E FISCAL DE CONTRATO.			
Ações de contingência 1. Realizar vistorias periódicas no imóvel alugado para garantir sua segurança estrutural. 2. Manter um seguro contra incêndios e danos materiais no imóvel locado. 3. Ter um plano de contingência para realocação dos arquivos em caso de desastres naturais. 4. Manter um contrato de locação bem detalhado e revisado periodicamente.			
Responsável por ações de contingência: SECRETARIA DE FINANÇAS E FISCAL DE CONTRATO.			

R-02 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O ARQUIVO CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO/CE.			
Categoria:	GESTÃO DE CONTRATOS		
Probabilidade:	3. MÉDIA	P X I:	9
Impacto:	3. MÉDIO	Nível:	ELEVADO
Informações das causas Possíveis causas do risco incluem falta de pagamento do aluguel, danos ao imóvel, desapropriação ou mudança da localização do arquivo.			
Ações preventivas 1. Realizar uma vistoria detalhada no imóvel antes da locação. 2. Verificar a documentação do imóvel e do locador. 3. Incluir cláusulas específicas no contrato de locação. 4. Realizar manutenções preventivas regularmente no imóvel. 5. Manter um seguro contra danos e roubos no imóvel. 6. Ter um plano de contingência em caso de problemas com a locação.			
Responsável por ações preventivas: SECRETARIA DE FINANÇAS E FISCAL DE CONTRATO.			
Ações de contingência 1. Realizar um contrato de locação bem detalhado e com cláusulas específicas para proteger o município de Redenção/CE. 2. Manter um seguro contra danos ao imóvel e ao conteúdo do arquivo contábil e administrativo. 3. Realizar vistorias periódicas no imóvel alugado para garantir sua conservação e segurança. 4. Manter um plano de contingência atualizado para lidar com possíveis problemas, como incêndios ou desastres naturais.			
Responsável por ações de contingência: SECRETARIA DE FINANÇAS E FISCAL DE CONTRATO.			

Redenção-CE, 25 de Agosto de 2025.



MATRIZ DE GERENCIAMENTO DE RISCOS
MR.25.08.25.2BB-03 - PC.25.08.25.2BB-03 - DATA: 25/08/2025

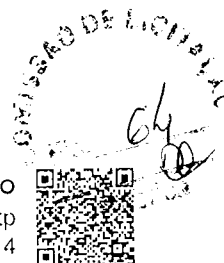
DETALHAMENTO DOS RISCOS

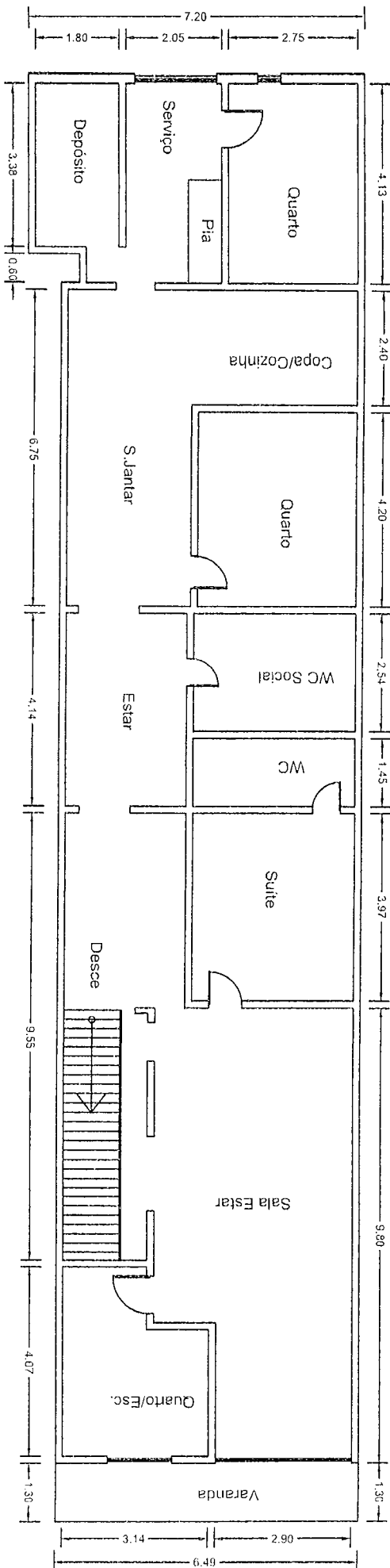
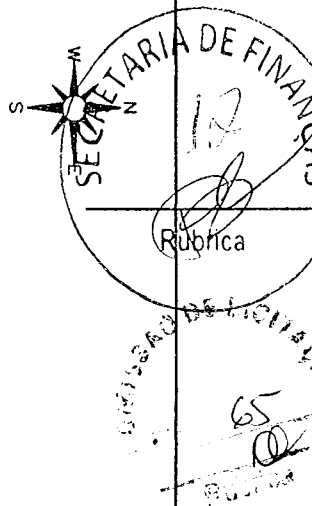
Maria Eleiziane Batista de Lima
Secretaria de Finanças

PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO

<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmredencao/etp>

CHAVE: 2bbc1cc8fd0e5f9e0b91f01828c87814





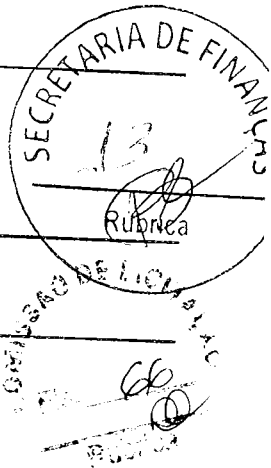
PLANTA BAIXA DO IMÓVEL - PAVIMENTO SUPERIOR

Proprietário: JOSÉ ALFREDO DE PAULO FILHO			Planta de Situação:		
Município: REDENÇÃO	UF: CE	Data: 06/08/2025			
Comarca: REDENÇÃO	LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	Escala: 1:125			
Área: 202,53m²					
Perímetro: 76,86m					
Matrícula: 1065					
Responsável Técnico:			Proprietário(a):		

Francisco de Assis Teixeira de Araújo
Eng. Civil - CREA-CE 1703955

José Alfredo de Paulo Filho
CPF: 013.953.213-14

PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
SECRETARIA DE INFRA ESTRUTURA
LAUDO DE AVALIAÇÃO



1. SOLICITAÇÃO:

Proponente: PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Finalidade: ARQUIVAR A DOCUMENTAÇÃO DE SETOR ADMINISTRATIVO E CANTÁBIL DO MUNICÍPIO
CNPJ: 07756646/0001-42
Data vistoria: 20/08/2025

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Proprietário: JOSÉ ALFREDO DE PAULO FILHO
Endereço do Imóvel: RUA PADRE ANGELO, Nº 20
Complemento: PAVIMENTO SUPERIOR
Município: REDENÇÃO
Cartório (CNS): 01.567-7
UF: CEARÁ
Matrícula - 1065
Bairro: CENTRO
CEP: 62.790-000
Data Emissão: 14/03/1990

3. DADOS DA UNIDADE AVALIANDO:

Tipo de Imóvel: CASA RESIDENCIAL
Área de Terreno: (m²) 202,53
Área Edificada: (m²) 202,53
Área Livre: (m²) 0,00

4. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

4.1 Cálculo Valor Corretivo do Terreno

CORRETIVO	ESTADO	PONTO	PONTUAÇÃO
SITUAÇÃO	MEIO DE QUADRA	1,00	0,70
	ESQUINA	1,10	
	GLEBA	0,80	
	ENCRAVADO	0,70	
PEDOLOGIA			1,00
	ALAGADO	0,80	
	INUDÁVEL	0,70	
	ROCHOSO	0,80	
	NORMAL	1,00	1,00
TOPOGRAFIA			
	PLANO	1,00	
	ACLIVE	0,90	
	DECLIVE	0,70	1,10
	IRREGULAR	0,80	
LIMITES			
	SEM CERCA	0,80	
	COM CERCA	0,90	1,02
	COM MURO	1,10	
REDE DE ÁGUA			
	SEM	1,00	
	COM	1,02	1,00
REDE ESGOTO			
	SEM	1,00	
	COM	1,02	
GALFRIA PLUVIAL			1,00
	SEM	1,00	
	COM	1,02	
RUAS E SARIETAS			
	SEM	1,00	1,02
	COM	1,02	
ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
	SEM	1,00	
	COM	1,02	1,02
PAVIMENTAÇÃO			
	SEM	1,00	
	COM	1,02	
Fator Corretivo do Terreno			0,83

4.2 Valores Amostrais

AMOSTRA	IMÓVEL	ÁREA_m²	VALOR	PREÇO p/m²
1	LOTE - OUTEIRO I	200,00	R\$ 30.000,00	R\$ 150,00
2	LOTE - LOTEAMENTO SANTA RITA	175,00	R\$ 35.000,00	R\$ 200,00
3	LOTE - RUA JOSÉ LIMA COSTA	125,00	R\$ 35.000,00	R\$ 280,00
4	LOTE /LOTEAMENTO PRINCESA ISABEL	125,00	R\$ 45.000,00	R\$ 360,00
5	LOTE - LOTEAMENTO VILAS ITAPAI	125,00	R\$ 28.000,00	R\$ 224,00
6				
Média p/m²				R\$ 242,80

4.3 Cálculo Valor do Terreno

A.T.m² - Área total do terreno em m²
V.T.m² - Valor terreno por m² - R\$
F.C.T. - Fator de correção do terreno
V.V.T. - Valor venal do terreno - R\$

$$V.V.T. = A.T.m^2 \times V.T.p/m^2 \times F.C.T.$$

A.T.m² 202,53
V.T.m² R\$ 246,00
F.C.T. 0,83
V.V.T.= R\$ 41.525,60

H

5. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

5.1 Cálculo do Valor Corretivo da Edificação

CORRETIVO SITUAÇÃO	ESTADO	PONTO	PONTUAÇÃO
	CONJUGADA	3,00	3,00
	ISOLADA	5,00	
	GEMINADA	2,00	
	SUPERPOSTA	5,00	
REVESTIMENTO			19,00
	SEM	-	
	REBOCO	5,00	
	ÓLEO/LATÉX	19,00	
	CAIAÇÃO	5,00	
	MADEIRA	21,00	
	CERÂMICA	21,00	
	ESPECIAL	24,00	
PISO			8,00
	TERRA BATIDA	-	
	CIMENTO	3,00	
	CARÂMICO/MOSC.	8,00	
	TABUAS	4,00	
	TACO	8,00	
	MAT. PLÁSTICA	18,00	
	ESPECIAL	19,00	
FORRO			3,00
	INEXISTENTE	-	
	MADEIRA/PVC	2,00	
	GESSO	3,00	
	LAJE	3,00	
	CHAPA	3,00	
COBERTURA			3,00
	PALHA/ZINCO	1,00	
	FIBROCIMENTO	5,00	
	TELHA	3,00	
	LAJE	6,00	
	ESPECIAL	8,00	
INST. HIDRO. SANIT.			5,00
	INEXISTENTE	-	
	EXTERNA	2,00	
	INTERNA SIMPLES	3,00	
	INTERNA COMP.	4,00	
	VARIAIS INTERNA	5,00	
ESTRUTURA			21,00
	CONCRETO	21,00	
	ALVENARIA	10,00	
	MADEIRA	3,00	
	METÁLICA	24,00	
INST. ELÉTRICA			12,00
	INEXISTENTE	-	
	APARENTE	6,00	
	EMBTIDA	12,00	
ESTADO CONSERVAÇÃO			1,00
	ÓTIMO	1,00	
	BOM	0,90	
	REGULAR	0,80	
	RUIM	0,70	
Fator Corretivo da Edificação			0,75

5.2 Valor do m² de Área Construída

TIPO DE PROJETO	VALORES PADRÃO		
	BAIXO	NORMAL	ALTO
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R\$ 1.980,12	R\$ 2.337,29	R\$ 2.963,27
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	R\$ 1.134,43	R\$ 1.393,01	-
PRÉDIO POPULAR	-	R\$ 1.225,39	-
CAMERCIAL SALA/LOJAS	-	R\$ 1.394,91	R\$ 1.482,20
GALPÃO INDUSTRIAL	R\$ 107,76	-	-

Fonte: CUB_Tabela Sidascon CE

5.3 Cálculo do Valor Venal da Edificação

A.E.m² - Área total edificada em m²

V.E.m² - Valor edificado por m² - R\$

F.C.E. - Fator de correção edificado em %

V.V.E. - Valor venal da edificação - R\$

$$V.V.E. = A.E.m^2 \times V.E.p/m^2 \times F.C.E. \%$$

A.E.m² = 202,53

V.E.m² = R\$ 1.500,00

F.C.E.% = 0,75

V.V.E. = R\$ 227.846,25

5.4 Valor Final

V.V.F. - Valor venal final

V.V.T. - Valor venal do terreno

F.V.E. - Valor venal da edificação

$$V.V.F. = V.V.T. + V.V.E.$$

V.V.T. = R\$ 41.525,60

V.V.E. = R\$ 227.846,25

V.V.F. = R\$ 269.371,85

VALOR FINAL TERRENO = R\$ 269.371,85

duzentos e sessenta e nove mil, trezentos e setenta e um reais e oitenta e cinco centavos

Redenção 28 de agosto 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

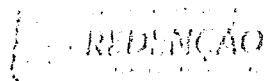
Luis Carlos Cavalcante Neto
Presidente

Maria Lima de Andrade
Membro

Francisco de Assis T. de Araújo
Eng. Civil - RNP: 060170399-5

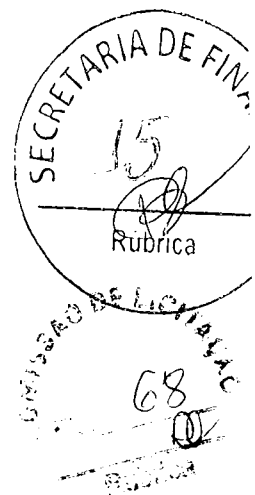
Rita de Cassia R. de Moraes
Membro

José Lamar Domíngos Barroso
Membro



PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
SECRETARIA DE INFRA ESTRUTURA

AVALIAÇÃO FINAL



1. SOLICITAÇÃO

Prefeitura Municipal de Redenção.

2. PROPRIETÁRIO(A)

José Alfredo de Paulo Filho.

3. OBJETO DO TRABALHO

Estimativa do valor de mercado do bem para fins de locação.

4. FINALIDADE

Arquivar a documentação do setor Administrativo e Contábil do Município.

5. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na rua Padre Ângelo nº 20, no centro do Município de Redenção CE.

6. METODOLOGIA

Avaliação de imóvel por comparação direta utilizando fontes da tabela CUB- Sinduscon-CE, tendo como ano base outubro 2024.

6.1. TERRENO + EDIFICAÇÃO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o que melhor espelha a realidade do valor de mercado imobiliário local.

6.2. AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel feito através de comparação direta baseada em pesquisa feita no local, e considerando o imóvel, se encontra em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, chegando ao seguinte valor para fins locatícios, valor final do aluguel:

REDEÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
SECRETARIA DE INFRA ESTRUTURA



$$VFA = IF \times VTI$$

Onde;

VFA= Valor final do aluguel

IF= índice financeiro em%

VTI= Valor total do imóvel

$VFA = 0,82\% \times 269.371,85 = 2.208,85$ – (dois mil, duzentos e oito reais e oitenta e cinco centavos).

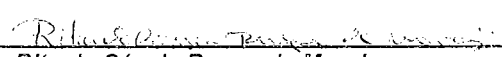
ANEXO

TABELA CUB – Ano base julho 2025.

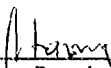
Redenção 28 de agosto de 2025.



Luis Carlos Cavalcante Neto
Presidente



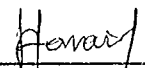
Rita de Cássia Roque de Moraes
Membro



José Itamar Domingos Barroso
Membro

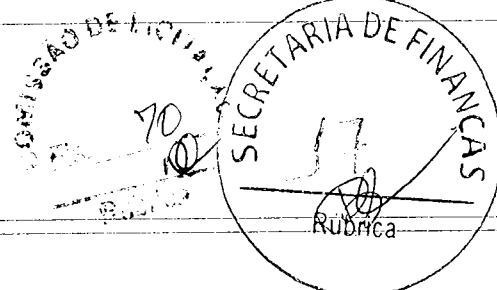


Maria Lima de Andrade
Membro



Francisco de Assis Teixeira de Araújo
ENG. CIVIL – RNP: 0601703995

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.172,71	R-1	2.550,82	R-1	3.156,02
PP-4	1.982,50	PP-4	2.390,09	R-8	2.543,80
R-8	1.891,95	R-8	2.091,59	R-16	2.636,73
PIS	1.515,57	R-16	2.021,80		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.391,52	CAL-8	2.548,59
CSL-8	2.086,80	CSL-8	2.260,77
CSL-16	2.774,81	CSL-16	3.001,52

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.249,36
GI	1.199,69



Redenção



MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N.º _____

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE
REDENÇÃO, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE
FINANÇAS COM O(A) SR.(A) JOSÉ
ALFREDO DE PAULO FILHO, PARA O FIM
QUE A SEGUIR SE DECLARA

Pelo presente instrumento de Contrato, de um lado A **PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO/CE**, inscrita no CNPJ/MF N° **07.756.646/0001-42**, através da **SECRETARIA DE FINANÇAS**, representado neste ato pelo(a) Sr.(a) **MARIA ELEIZIANE BATISTA DE LIMA**, doravante considerado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado Sr.(a) **JOSÉ ALFREDO DE PAULO FILHO**, com endereço na _____, inscrito(a) no CPF/MF sob o n° *****.963.213-****, doravante considerado simplesmente **LOCADOR(A)**, de acordo com a **Inexigibilidade de Licitação n° 012/2025**, em conformidade com o que preceitua a Lei Federal n° 14.133/21 e suas alterações posteriores, sujeitando-se os contratantes às suas normas e às cláusulas e condições a seguir ajustadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1 - O presente Contrato tem seu fundamento no Processo de **Inexigibilidade de Licitação n.º 012/2025**, realizado com base no inciso V e §5º, do art. 74 da Lei de Licitações, devidamente ratificada pelo(a) Secretário(a) de Finanças a proposta da **LOCADOR(A)**, tudo parte integrante deste Termo, independente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 - O contrato tem por objeto **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO/CE COM FINALIDADE DE GUARDAR O ARQUIVO CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DO MUNICÍPIO DE REDENÇÃO/CE**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1 – O valor contratual total importa na quantia mensal de **R\$ 2.208,85 (dois mil, duzentos e oito reais e oitenta e cinco centavos)**, perfazendo o valor global de **R\$ 26.506,20 (vinte e seis mil, quinhentos e seis reais e vinte centavos)**.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE REAJUSTE

4.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

4.2 Após o interregno de um ano, a pedido do Contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo Contratante, do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade

4.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

4.4 Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

4.5 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

CLÁUSULA QUINTA – DA DURAÇÃO DO CONTRATO

5.1 O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses** contados do(a) data da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.1 O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que trata-se de serviço de locação de imóvel destinado a guardar documentos contábeis e administrativos;

5.1.2 A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.

CLÁUSULA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

6.1 - A CONTRATADA fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões no quantitativo do objeto contratado, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato, conforme o disposto nos arts 124 e 125, da Lei nº 14.133/93 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1 FORMA DE PAGAMENTO

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

7.2 PRAZO DE PAGAMENTO

7.2.1 O pagamento será efetuado de acordo com o pedido enviado pela Secretaria Contratante, depois de constatada a regularidade, contados na Ordem de Fornecimento, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados a partir do recebimento do objeto e da nota fiscal, mediante a apresentação da Nota Fiscal discriminativa, devidamente atestada pelo gestor da contratação.

7.2.2 No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de correção monetária.

7.3 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.3.1 A emissão da Nota Fiscal/Fatura será precedida do recebimento definitivo do objeto da contratação, conforme disposto neste instrumento.

7.3.2 Quando houver glosa parcial do objeto, o contratante deverá comunicar a empresa para que emita a nota fiscal ou fatura com o valor exato dimensionado.

7.3.3 O setor competente para proceder o pagamento deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;

- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

- 7.3.4 Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o contratado providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o contratante;
- 7.3.5 A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, ou, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.
- 7.3.6 Constatando-se 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.
- 7.3.7 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.
- 7.3.8 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.
- 7.3.9 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.
- 7.3.10 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.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR(A)

- 8.1 Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- 8.2 Permitir o uso livre do mesmo, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- 8.3 Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;
- 8.4 Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;
- 8.5 Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;
- 8.6 Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;
- 8.7 Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;

- 8.8 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;
- 8.9 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.10 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.11 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.12 Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 8.13 Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 8.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo licitatório de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 8.15 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 São obrigações do Contratante:

- 9.1.1 Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 23 da Lei nº 8.245/91;
- 9.1.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado;
- 9.1.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 9.1.4 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 9.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;
- 9.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 9.1.10 Pagar as despesas ordinárias do imóvel, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- a. consumo de água e esgoto, gás, energia elétrica das áreas de uso comum;

- b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- c. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

9.1.11 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

9.1.12 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 – As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária:

UNID. ORÇAMENTÁRIA: Secretaria de Finanças

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 04.123.0005.2.013-0000 – Manutenção das Atividades de Gestão da Secretaria de Finanças

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.00 – Contratação por Tempo Determinado

FONTE DE RECURSO: 1.500.0000.00 - Recursos não Vinculados de Impostos.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o certame ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);

- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
- iv) **Multa:**

(1) moratória de 10% (dez por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias;

11.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º)

11.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

11.4.01 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)

11.4.02 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

11.4.03 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.5 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.6 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.7 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159);

11.8 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

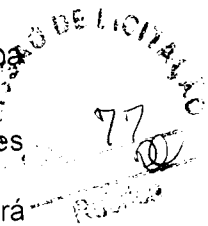
12.1 O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

12.2 Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.



Município de Redenção

Redenção



12.3 Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

12.4 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.4.01 Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

12.4.02 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

12.5 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

12.5.01 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.5.02 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.5.03 Indenizações e multas.

12.6 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado 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 (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

13.1- A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo (a) o (a) Servidor (a) Sr.(a). _____, Matrícula: _____, especialmente designado (a) pela SECRETARIA DE FINANÇAS, de acordo com o estabelecido no Art. 117 da Lei 14.133/21, doravante denominado (a) Locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1 - Fica eleito o foro da cidade de Redenção/CE, para dirimir as questões relacionadas com a execução deste contrato não resolvidas pelos meios administrativos.

E, estando assim justos e acertados, assinam o presente Instrumento, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, lido e achado conforme, perante duas testemunhas que também o assinam, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Redenção – CE, _____ de _____ de 2025.

Secretária de _____
LOCATÁRIO

LOCADOR(A)



Redenção



Testemunhas:

01. _____
CPF. _____

02. _____
CPF. _____