



5.1. O valor mensal estimado da presente contratação é de **R\$ 7.750,56 (sete mil, setecentos e cinquenta reais e cinquenta e seis centavos)** totalizando o valor global de **R\$ 93.006,72 (noventa e três mil, seis reais e setenta e dois centavos)**, para o período de 12 (doze) meses, em conformidade com Laudo de Avaliação de Imóveis anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

## **6. DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS E DEMAIS CONDIÇÕES,**

6.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a) Com área total construída de no mínimo 220m<sup>2</sup>
- b) 01 (um) ambiente amplo e bem iluminado para área de produção, possuindo um tamanho mínimo de 250m<sup>2</sup>;
- c) 01 (um) ambiente devidamente coberto e fechado por parede e com uma porta para instalação da Copa/cozinha, possuindo um tamanho mínimo de 12m<sup>2</sup>;
- d) 01 (um) ambiente devidamente coberto e fechados por parede e com uma porta para funcionamento da área de descanso, possuindo um tamanho de 12m<sup>2</sup>;
- e) 03 (três) ambientes subdivididos em social e interno, devidamente cobertos e fechados por parede e com uma porta para instalação de banheiros, possuindo um tamanho mínimo total de 6m<sup>2</sup>;



## **6.2. JUSTIFICATIVA DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO VAGO**

6.2.1. Após consulta ao Setor de Patrimônio, foi constatado que o Município não dispõe de imóvel público vago com características semelhantes, conforme declaração em anexo.

## **6.3. DA INVIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEL**

6.3.1. A viabilidade do compartilhamento de imóveis para atender a instalação de funcionamento de confecções de responsabilidade da Secretaria Especial de Desenvolvimento Econômico, de interesse da Secretaria Municipal de Administração e Finanças se mostra inviável diante de algumas considerações importantes. Primeiramente, os imóveis já existentes encontram-se ocupados sem disponibilidade ambientes suficientes a atender às necessidades.

## **6.4. DO MODELO DE LOCAÇÃO ADOTADO**

6.4.1. Quanto ao modelo de contratação adotado, a administração fará a opção pela forma de **Locação Tradicional**.

6.4.2. A justificativa para a adoção do modelo de contratação de Locação Tradicional, se baseia em diversos fatores que visam garantir eficiência, transparência e adequação às necessidades específicas da contratação.

6.4.3. Primeiramente, a escolha pelo modelo de Locação Tradicional permite uma maior flexibilidade e controle por parte da administração pública. Ao separar os serviços acessórios, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância e controle de acesso, da locação do espaço físico em si, a administração tem a liberdade de contratar cada serviço de forma independente, buscando as melhores condições e fornecedores para cada necessidade específica.

6.4.4. Além disso, o modelo de Locação Tradicional oferece maior clareza e transparência na gestão dos recursos públicos. Ao dividir os serviços acessórios da locação do imóvel, torna-se mais fácil e transparente para os órgãos de controle fiscalizarem e avaliarem os gastos relacionados a cada aspecto do contrato. Isso contribui para uma gestão mais eficiente e responsável dos recursos públicos, garantindo o cumprimento dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

6.4.5. Outro ponto relevante é a possibilidade de personalização dos serviços acessórios de acordo com as necessidades específicas da utilização do imóvel. Ao contratar os serviços separadamente, a

**Palácio da Intendência**

Rua Cel. Antônio Botelho, 314 - Centro - CEP: 61940-005 | Maranguape - CE  
Site: [www.maranguape.ce.gov.br](http://www.maranguape.ce.gov.br) | Telefone: (85) 3369.9101



administração tem a liberdade de ajustar e adaptar os serviços conforme a demanda e as características do imóvel locado, garantindo um ambiente seguro, limpo e adequado para os alunos e demais usuários.

6.4.6. Portanto, a adoção do modelo de Locação Tradicional se mostra adequada e vantajosa para a contratação, proporcionando maior flexibilidade, transparência e adequação às necessidades específicas da administração pública.

#### **7. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS:**

7.1. Na proposta de preços deverão constar as especificações detalhadas do item, tipo e quantidade solicitada, o valor unitário e total, em moeda nacional, já considerando todas as despesas, tributos, impostos, taxas, encargos e demais despesas que incidam direta ou indiretamente sobre os serviços, mesmo que não estejam registrados nestes documentos;

7.2. A proponente deverá garantir a locação do bem em conformidade com as exigências e condições estabelecidas e caso seja constatada alguma imperfeição será submetida às penalidades da lei.

7.3. Será considerada vencedora a empresa cuja proposta contenha o **Menor Preço Global** para locação do imóvel, desde que atenda às exigências contidas neste Termo de Referência.

#### **7.4. DA VISTORIA E AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO**

7.4.1. Após a fase de negociação, o imóvel será submetido à vistoria e avaliação, para fins de verificação da conformidade do imóvel com as especificações do Termo de Referência, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos durante a vigência contratual, bem como para fins de aferição da compatibilidade do preço do bem ofertado com o valor de mercado.

7.4.1.1. A vistoria será realizada no 1º (primeiro) dia útil seguinte à convocação do proponente provisoriamente vencedor para este fim, por meio do sistema eletrônico, em horário comercial.

7.4.2. Após a vistoria, caso o Imóvel não esteja em **Conformidade Total** com as especificações do Termo de Referência, o mesmo poderá ser objeto de adaptações de forma a atender a todos os requisitos mínimos traçados para a contratação.

7.4.3. As adaptações necessárias a serem realizadas no imóvel deverão ser descritas no laudo de vistoria descrito no subitem 7.4.1.

7.4.4. Havendo necessidade de realização de adaptações no imóvel, conforme subitens anteriores, o LOCADOR será convocado a declarar se promoverá às suas expensas as adaptações indicadas pela administração, cuja execução não poderá ultrapassar o prazo de **15 (quinze) dias** para realização. Ultrapassado esse prazo, a administração promoverá nova vistoria.

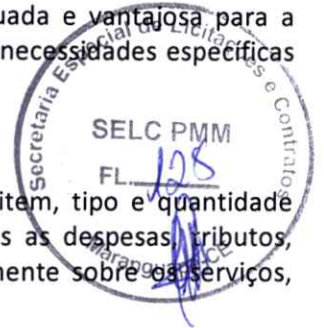
7.4.5. Caso o LOCADOR não assuma a responsabilidade pela realização das adaptações às suas expensas sobre o imóvel, a administração, segundo critério de conveniência e oportunidade, poderá elaborar orçamento para a execução das adaptações, notificando-se o Locador, cujo custo global deverá ser descontado mensalmente na razão de 1/12 avos do valor do aluguel. No entanto, a execução das adaptações pela administração, além de medida discricionária, dependerá de condição logística e operacional da Secretaria contratante, não dispondo o licitante do direito de classificação, caso a administração opte por não se responsabilizar por realizar as adaptações necessárias.

7.4.6. Após a avaliação pelo setor competente da municipalidade, será emitida Declaração de **Conformidade Total** ou de **Não-conformidade** do imóvel descrito na Proposta de Preços, no prazo de até 03 (três) dias úteis, a contar da vistoria.

7.4.7. O não atendimento aos requisitos mínimos exigidos no Termo de Referência bem como a incompatibilidade do preço ofertado com o valor de mercado resultarão na desclassificação da licitante.

7.4.8. Em caso de desclassificação, será convocada a proponente subsequente, seguindo a ordem de classificação, até a seleção de um imóvel que atenda ao objeto desta licitação.

7.4.9. Em caso de "Não-conformidade", o laudo de vistoria deverá detalhar os motivos da desclassificação.





**7.4.10.** A proponente desclassificada será informada formalmente sobre os motivos de sua desclassificação.

**7.4.11.** A próxima proponente será convocada imediatamente para a realização da vistoria e avaliação do imóvel ofertado.

**7.4.12.** Somente será declarado vencedor do certame o proponente cujo imóvel for declarado como "Em Conformidade".

## **8. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO EXIGIDA:**

### **8.1. PARA PESSOA JURIDICA**

#### **8.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA**

8.1.1.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, acompanhados de todos os aditivos ou alterações, quando não consolidado, devidamente registrado no órgão competente, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações ou civis, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

8.1.1.2. Registro comercial, no caso de empresário individual;

8.1.1.3. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis;

8.1.1.4. Decreto de autorização, em se tratando de empresa estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

#### **8.1.2. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

8.1.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

8.1.2.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, conforme o caso, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.1.2.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, quanto aos Tributos Federais, Dívida Ativa da União (PGFN) e Seguridade Social, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1.751 de 02/10/2014;

8.1.2.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.1.2.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.1.2.6. Prova de regularidade relativa ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

8.1.2.7. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou positiva com efeitos de negativa, 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.

8.1.2.8. Declaração de que, em cumprimento ao estabelecido na Lei nº 9.854, de 27/10/1999, publicada no DOU de 28/10/1999, e ao inciso XXXIII, do artigo 7º da Constituição Federal, não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem emprega menores de 16 (dezesesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (catorze) anos, em conformidade com o inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

8.1.2.9. Na forma do que dispõe o art. 42 da Lei Complementar nº 123 de 14.12.2006, a comprovação de regularidade fiscal e trabalhista das microempresas e empresas de pequeno porte somente será exigida para efeito de assinatura do contrato.





8.1.2.10. Para efeito do disposto no subitem acima, as microempresas e empresas de pequeno porte, por ocasião da participação neste procedimento, deverão apresentar toda a documentação exigida para fins de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição.

8.1.2.11. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, será assegurado o prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contado a partir do momento em que o proponente for declarado o vencedor do certame, prorrogáveis por igual período, a critério da Administração Pública, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito.

8.1.2.12. A não regularização da documentação, no prazo previsto no subitem anterior, implicará na decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas na lei e neste edital, sendo facultado à Administração convocar os licitantes remanescentes na ordem de classificação, para a assinatura do contrato, nos termos deste edital.

### **8.1.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA E FINANCEIRA**

8.1.3.1. Certidão negativa de feitos sobre falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução ou liquidação, expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

8.1.3.2. No caso de o licitante se encontrar em recuperação judicial deverá comprovar a sua viabilidade econômica, mediante documento (certidão ou assemelhado) emitido pela instância judicial competente; ou concessão judicial da recuperação nos termos do art. 58 da Lei nº 11.101/2005. No caso de recuperação extrajudicial, a licitante deverá apresentar homologação do plano de recuperação extrajudicial, nos termos do art. 164, § 5º, da Lei nº 11.101/2005;

8.1.3.3. A empresa em recuperação judicial/extrajudicial com recuperação judicial/plano de recuperação extrajudicial homologado deverá demonstrar os demais requisitos para habilitação econômico-financeira.

### **8.1.4. OUTROS DOCUMENTOS**

8.1.4.1. Apresentar, sob pena de inabilitação, a declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

8.1.4.2. Apresentar, sob pena de desclassificação, declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

8.1.4.3. Documento que comprove que o licitante é o legítimo possuidor do imóvel (Matrícula do imóvel, escritura pública de compra e venda, contrato de compra e venda, escritura de posse, comprovantes de pagamento de IPTU, entre outros).

## **8.2. PARA PESSOA FISICA**

### **8.2.1. HABILITAÇÃO FISICA**

8.2.1.1. Documento de identificação oficial com foto.

8.2.1.2. Comprovante de endereço, em nome do interessado. No caso de o comprovante encontrar-se em nome de terceiro, deverá vir acompanhado de Declaração de Residência devidamente assinada pelo proponente participante.

### **8.2.2. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

8.2.2.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

8.2.2.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal do IPTU, relativo ao domicílio ou sede do interessado;



8.2.2.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, quanto aos Tributos Federais, Dívida Ativa da União (PGFN) e Seguridade Social, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1.751 de 02/10/2014;

8.2.2.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do interessado(a), ou outra equivalente, na forma da lei;

8.2.2.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do interessado(a), ou outra equivalente, na forma da lei;

8.2.2.6. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou positiva com efeitos de negativa, 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.

### **8.2.3. OUTROS DOCUMENTOS**

8.2.3.1. Documento que comprove que o licitante é o legítimo possuidor do imóvel (Matricula do imóvel, escritura pública de compra e venda, contrato de compra e venda, escritura de posse, comprovantes de pagamento de IPTU, entre outros).

## **9. DO CONTRATO**

9.1. As obrigações decorrentes do presente processo licitatório serão formalizadas através de CONTRATO, celebrado entre o Município de Maranguape/CE, através da CONTRATANTE representada por seu Ordenador de Despesas, e o locador, que observará os termos da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

9.2. Homologada a licitação pela autoridade competente, o Município de Maranguape/CE convocará o locador para assinatura do contrato, nos termos do modelo que integrará o processo administrativo de inexigibilidade.

9.2.1. O locador terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado a partir da convocação, para assinar o contrato. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pelo proponente vencedor durante o seu transcurso e desde que ocorra justo motivo aceito pelo Município de Maranguape/CE.

9.2.2. A recusa injustificada ou a carência de justo motivo da vencedora para deixar de assinar o contrato no prazo estabelecido, sujeitará o locador à perda do direito à contratação e à aplicação das penalidades previstas neste instrumento, e na legislação pertinente.

9.3. O contrato vigorará a partir da data de sua assinatura pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma da Lei nº 8.245/91.

9.3.1. Incumbirá à Administração providenciar a publicação do extrato do contrato nos meios legais.

9.4. Quando a não conclusão do contrato decorrer de culpa do locador: a) o locador será constituído em mora, aplicáveis a ele as respectivas sanções administrativas; b) a Administração poderá optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

9.5. O contrato poderá ser alterado em conformidade com o disposto no Capítulo VII da Lei nº 14.133/2021.

9.6. Constituem motivos para a rescisão do contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial e sem que caiba ao locador, direito à indenização de qualquer natureza, ocorrendo qualquer dos seguintes casos:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;



- b) desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
- c) alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
- d) decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do locador;
- e) caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- f) razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;
- g) não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

9.7. O locador terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

- a) supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no art. 125 da Lei nº 14.133/2021;
- b) suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;
- c) repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;
- d) atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração por despesas de obras, serviços ou fornecimentos.

9.8. As hipóteses de extinção a que se referem as alíneas "b", "c" e "d" do subitem 9.7 deste, observarão as seguintes disposições:

- a) não serão admitidas em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que o locador tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído;
- b) assegurarão ao locador o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação, admitido o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na forma da alínea "d" do inciso II do caput do art. 124 desta Lei.

9.9. Quando a extinção do contrato decorrer de culpa exclusiva da Administração, o locador será ressarcido dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

- a) pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;
- b) pagamento do custo da desmobilização, quando for o caso.

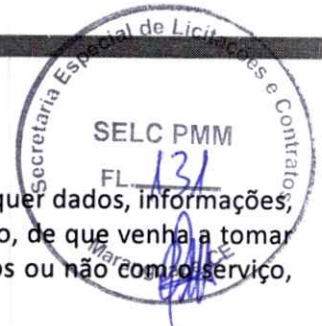
#### **10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

- 10.1. Permitir o uso livre do imóvel, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- 10.2. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o imóvel e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo locatário;
- 10.3. 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;
- 10.4. 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;



- 10.5. Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo locatário;
- 10.6. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo locatário;
- 10.7. No caso de o imóvel objeto do contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao locatário, sob pena de nulidade do negócio;
- 10.8. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste instrumento;
- 10.9. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 10.10. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 10.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.12. Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 10.13. Entregar o imóvel objeto da presente contratação na data de assinatura do contrato;
- 10.14. Entregar em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 10.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação exigidas, bem como as condições de contratar com a Administração Pública;
- 10.16. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 10.17. Entregar o imóvel limpo, em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 10.18. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do LOCADOR.
- 10.19. Executar o contrato dentro dos padrões estabelecidos pela Administração, de acordo com o especificado no Termo de Referência observando, ainda, todas as normas técnicas que eventualmente regulem a prestação dos serviços, responsabilizando-se, ainda, por eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento de qualquer cláusula ou condição estabelecida;
- 10.20. Assumir a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e quaisquer ônus de origem federal, estadual e municipal, salvo aqueles expressamente previstos no contrato de locação como de responsabilidade do locatário, resultantes da execução do contrato e que lhes sejam imputáveis, inclusive com relação a terceiros, em decorrência da contratação;
- 10.21. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;
- 10.22. Responsabilizar-se pelos danos causados direta ou indiretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado;
- 10.23. Indicar preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante do contratado deverão ser comunicadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;
- 10.24. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, cujas reclamações se obrigam a atender prontamente, bem como dar ciência ao mesmo, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução do contrato;
- 10.25. Dispor-se a toda e qualquer fiscalização da Administração, no tocante à execução do contrato, assim como ao cumprimento das obrigações previstas em lei e no contrato;
- 10.26. Prover todos os meios necessários à garantia da plena operacionalidade do imóvel;





10.27. Respeitar e fazer cumprir a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato);

10.28. Manter, sob as penas da lei, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas e comerciais dos materiais da Administração, de que venha a tomar conhecimento ou ter acesso, ou que venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com o serviço, objeto deste Termo;

10.29. Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no ato convocatório da qual decorreu o presente ajuste, nos termos do Art. 92, Inciso XVI, da Lei nº 14.133/21, que será observado, quando dos pagamentos à CONTRATADA;

10.30. A presença da fiscalização do Município não exime de responsabilidade do Contratado/Locador.

#### **11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

11.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

11.2. 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 seu fosse;

11.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

11.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

11.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros;

11.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores

#### **12. DO PAGAMENTO:**

12.1. O Município pagará ao locador, observados os valores fixados no Anexo I – Termo de Referência;

12.2. Os preços, bem como os procedimentos e orientações técnicas relativas ao faturamento e pagamento das despesas, serão objeto de análise pela contratante, levando-se em consideração os valores estabelecidos para cada classificação de serviço;

12.3. Nenhum pagamento será efetuado ao locador enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.

12.4. PREÇOS: Os preços devem observar a incidência de todos os tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal, custos e demais despesas previsíveis que possam incidir sobre a locação, inclusive a margem de lucro.

12.5. PAGAMENTO: O pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante apresentação das notas fiscais/faturas devidamente atestadas pelo gestor da despesa e encaminhamento das certidões atualizadas do contratado. O pagamento será efetuado através de crédito na conta bancária do fornecedor, conforme as condições da proposta.

12.5.1. Nenhum pagamento isentará a CONTRATADA das suas responsabilidades contratuais, nem implicará na aprovação definitiva das obrigações contratuais cumpridas, total ou parcialmente.

12.5.2. Ocorrendo erro na fatura ou outra circunstância que desaconselhe o pagamento, a CONTRATADA será cientificada, a fim de que tome providências.

12.5.3. Poderá a CONTRATANTE sustar o pagamento da CONTRATADA nos seguintes casos:



- a) quando a CONTRATADA deixar de recolher multas a que estiver sujeita, dentro do prazo fixado;
- b) quando a CONTRATADA assumir obrigações em geral para com terceiros, que possam de qualquer forma prejudicar a CONTRATANTE;
- c) inadimplência da CONTRATADA na execução do contrato.

**13. DO REAJUSTAMENTO:**

13.1. Os preços inicialmente locados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento.

13.2. Após o interregno de um ano, a contar da data do contrato, os preços locados serão reajustados, independentemente de solicitação do locador, com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3. A aplicação do reajuste se fará a partir do 13º mês a contar da data do contrato, sendo que o seu valor percentual se manterá fixo por 12 meses, e assim sucessivamente a cada 12 meses.

13.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

13.4.1. Fica o Locador obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

13.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

13.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor e, na ausência de previsão legal quanto ao índice a ser adotado em substituição ao índice extinto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

13.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

**14. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS:**

14.1. A realização dos serviços será acompanhada e fiscalizada por servidor da Contratante, o qual deverá atestar os documentos da despesa, quando comprovada a fiel e correta entrega para fins de pagamento.

14.2. A presença da fiscalização da Contratante não elide nem diminui a responsabilidade da empresa contratada.

14.3. Caberá ao servidor designado rejeitar totalmente ou em parte, qualquer item que não esteja de acordo com as exigências, bem como determinar prazo para adequação do item eventualmente fora de especificação.

**15. DO RECEBIMENTO DO OBJETO:**

15.1. O objeto do Contrato será recebido:

a) Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, assinado pelas partes, em até 05 (cinco) dias da comunicação escrita do LOCADOR, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.

b) Definitivamente, por servidor designado pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, em até 15 (quinze) dias a contar da data do recebimento provisório, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados.





15.2. O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com o contrato.

15.3. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

#### **16. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES**

16.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pelo LOCATÁRIO mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até 15 (quinze) dias.

16.2. O Termo de Recebimento de Chaves pelo LOCATÁRIO, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante do LOCATÁRIO e do LOCADOR.

16.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

16.4. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pelo LOCATÁRIO em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pelo LOCATÁRIO.

16.5. O LOCATÁRIO deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz e água e de eventuais taxas, devendo o LOCADOR realizar a transferência imediata.

#### **17. DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS**

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I - advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

III - multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Maranguape, pelo prazo de até dois anos;

V - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

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

17.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;





c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

17.4. 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.

17.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

17.6. 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, cobrados judicialmente.

17.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

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

### **18. DAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:**

18.1. As despesas ocorrerão à conta de recursos específicos consignados no respectivo orçamento municipal, inerente a unidade gestora contratante.

<b>DOTAÇÃO:</b>		03.01.04.121.1199.2. 017.0000 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES GERAIS DA SAFIN.
<b>ELEMENTO DE DESPESAS:</b>	<b>DE</b>	3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica 3.3.90.36.00 - Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física
<b>FONTE RECURSOS:</b>	<b>DE</b>	1.500.0000.00 - Recursos não vinculados de Impostos

Em conformidade com a Lei Nacional nº 14.133/2021 e a Lei de Responsabilidade Fiscal, atestamos que há estimativa de impacto orçamentário-financeiro e que dispomos de recursos na dotação orçamentária acima em compatibilidade com o compromisso a ser assumido.



EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO Nº 03.006/2026PE

ANEXO II – MODELOS – (exclusivo Pessoa Física)

**A) DECLARAÇÃO DE RESIDÊNCIA**



Eu, \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ RG nº \_\_\_\_\_ Órgão Exped. \_\_\_\_\_, telefone  
(\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, na falta de documentos para comprovação de residência, em  
conformidade com o disposto na Lei 7.115, de 29 de agosto de 1983, DECLARO para os devidos fins, sob  
penas da Lei, ser residente e domiciliado no endereço  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza os efeitos legais, ciente de que a falsidade de seu conteúdo pode implicar na imputação de sanções civis, administrativas, bem como na sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal, conforme transcrição abaixo:

Art. 299 – Omitir, em documento público ou particular, declaração que nele deveria constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre o fato juridicamente relevante. Pena: reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa, se o documento é público e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, se o documento é particular

Local Data \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**ASSINATURA DO DECLARANTE**



EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO Nº 03.006/2026PE

ANEXO III - MINUTA DO TERMO CONTRATUAL



**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO O MUNICÍPIO DE \_\_\_\_\_, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE \_\_\_\_\_, E DO OUTRO O SR \_\_\_\_\_ PARA O FIM QUE NELE SE DECLARA.**

O **MUNICÍPIO DE MARANGUAPE - CE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº. 07.963.051/0001-68 e CGF sob o N.º 06.920319-9, sito no Centro Administrativo Governador Virgílio Távora - Praça Senador Almir Pinto, 217 - Centro - CEP 61.940-145 - Maranguape - Ceará, através da <<<<<unidade gestora>>>>>, neste ato representado pela Sr(a). <<<ordenador de despesa>>>>, doravante denominado **CONTRATANTE** e de outro lado, a <<<PESSOA FISICA/RAZÃO SOCIAL>>>>, pessoa <<<FISICA/JURIDICA>>>> de direito privado, sediada/domiciliado(a) à Rua >>>>>, nº>>>, Bairro >>>>>, cidade de >>>>>, inscrita no CNPJ/MF sob o nº >>>>>, por seu representante legal, Sr(a). >>>>>>>>, portador do CPF nº >>>>>>>, doravante denominado **CONTRATADO**, firmam entre si o presente TERMO DE CONTRATO mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

1.1. O presente CONTRATO tem como fundamento a Lei Nacional Nº 14.133/2021, o Processo de **PREGÃO ELETRÔNICO Nº 03.006/2026PE**, devidamente homologado; a Lei nº 8.245, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato); o Código Civil Brasileiro; a proposta da CONTRATADA, tudo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. O objeto deste Contrato é a Locação de um imóvel localizado na \_\_\_\_\_, de interesse da Secretaria de \_\_\_\_\_ do Município de \_\_\_\_\_ /CE.

2.2. A entrega das chaves deverá ser realizada quando da assinatura do contrato. Na entrega das chaves pelo (a) LOCADOR (A) ao LOCATÁRIO, o imóvel deverá estar nas mesmas condições descritas no Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1. A presente locação possui vigência de 12 (doze) meses, a ser contada a partir da data de assinatura deste Termo Contratual, podendo ser prorrogada sucessivamente, na forma da Lei 8.245/91, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato), e da Lei nº 14.133/2021.

3.2. Durante a vigência deste contrato, a Secretaria de \_\_\_\_\_ reserva-se o direito de denúncia, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade ao LOCADOR (A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL / PERIODICIDADE

4.1. O valor mensal da presente avença é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), totalizando um valor global de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) para um período de 12 (doze) meses.

4.2. PAGAMENTO: O pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante apresentação das notas fiscais/faturas devidamente atestadas pelo gestor da despesa e encaminhamento das certidões atualizadas do contratado. O pagamento será efetuado através de crédito na conta bancária do fornecedor, conforme as condições da proposta.

4.3. Nenhum pagamento eximirá a contratada de suas responsabilidades contratuais, nem implicará na aprovação definitiva dos itens fornecidos ou locados, sejam eles totais ou parciais.

Palácio da Intendência

Rua Cel. Antônio Botelho, 314 - Centro - CEP: 61940-005 | Maranguape - CE  
Site: www.maranguape.ce.gov.br | Telefone: (85) 3369.9101



4.4. Caso ocorra um erro na fatura ou qualquer outra circunstância que desaconselhe o pagamento, a contratada será notificada para que tome as devidas providências.

4.5. A contratante poderá suspender o pagamento à contratada nas seguintes situações:

- a) Quando a contratada deixar de recolher multas a que estiver sujeita, dentro do prazo estabelecido;
- b) Quando a contratada assumir obrigações com terceiros que possam, de alguma forma, prejudicar a contratante;
- c) Inadimplência da contratada na execução do contrato.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

5.1. A despesa decorrente da presente contratação correrá a conta de dotação orçamentária própria da <<<<<unidade gestora>>>>>, com recursos devidamente alocados no orçamento municipal para o exercício de 2025, classificados sob o código ----- - Fonte de Recursos: -----, e as correspondentes a serem consignadas nos orçamentos dos exercícios subsequentes.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

6.1. O presente contrato de locação de imóvel deverá ser executado em conformidade com a legislação vigente, em especial a Lei nº 8.245/91, e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no Termo de Referência.

#### **6.2. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 6.2.1. Permitir o uso livre do imóvel, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- 6.2.2. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o imóvel e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo locatário;
- 6.2.3. 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;
- 6.2.4. 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;
- 6.2.5. Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo locatário;
- 6.2.6. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo locatário;
- 6.2.7. No caso de o imóvel objeto do contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao locatário, sob pena de nulidade do negócio;
- 6.2.8. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste instrumento;
- 6.2.9. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 6.2.10. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 6.2.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.2.12. Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 6.2.13. Entregar o imóvel objeto da presente contratação na data de assinatura do contrato;
- 6.2.14. Entregar em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 6.2.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação exigidas, bem como as condições de contratar com a Administração Pública;
- 6.2.16. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 6.2.17. Entregar o imóvel limpo, em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 6.2.18. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do **LOCADOR**.



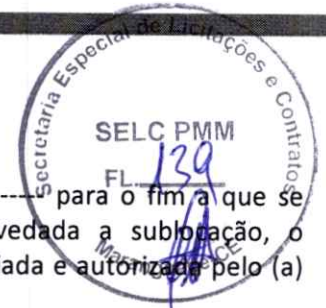
- 6.2.19. Executar o contrato dentro dos padrões estabelecidos pela Administração, de acordo com o especificado no Termo de Referência observando, ainda, todas as normas técnicas que eventualmente regulem a prestação dos serviços, responsabilizando-se, ainda, por eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento de qualquer cláusula ou condição estabelecida;
- 6.2.20. Assumir a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e quaisquer ônus de origem federal, estadual e municipal, salvo aqueles expressamente previstos no contrato de locação como de responsabilidade do locatário, resultantes da execução do contrato e que lhes sejam imputáveis, inclusive com relação a terceiros, em decorrência da contratação;
- 6.2.21. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;
- 6.2.22. Responsabilizar-se pelos danos causados direta ou indiretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado;
- 6.2.23. Indicar preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante do contratado deverão ser comunicadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;
- 6.2.24. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, cujas reclamações se obrigam a atender prontamente, bem como dar ciência ao mesmo, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução do contrato;
- 6.2.25. Dispor-se a toda e qualquer fiscalização da Administração, no tocante à execução do contrato, assim como ao cumprimento das obrigações previstas em lei e no contrato;
- 6.2.26. Prover todos os meios necessários à garantia da plena operacionalidade do imóvel;
- 6.2.27. Respeitar e fazer cumprir a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato);
- 6.2.28. Manter, sob as penas da lei, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas e comerciais dos materiais da Administração, de que venha a tomar conhecimento ou ter acesso, ou que venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com o serviço, objeto deste Termo;
- 6.2.29. Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no ato convocatório da qual decorreu o presente ajuste, nos termos do Art. 92, Inciso XVI, da Lei nº 14.133/21, que será observado, quando dos pagamentos à CONTRATADA;
- 6.2.30. A presença da fiscalização do Município não exige de responsabilidade do Contratado/Locador.

### **6.3. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

- 6.3.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 6.3.2. 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 seu fosse;
- 6.3.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 6.3.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 6.3.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros;
- 6.3.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

Palácio da Intendência

Rua Cel. Antônio Botelho, 314 - Centro - CEP: 61940-005 | Maranguape - CE  
Site: [www.maranguape.ce.gov.br](http://www.maranguape.ce.gov.br) | Telefone: (85) 3369.9101



#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO**

7.1. O imóvel ora locado só poderá ser utilizado pela Secretaria de ----- para o fim a que se destina, conforme estabelecido na Cláusula Primeira deste Instrumento, vedada a sublocação, o empréstimo, ou a cessão do imóvel, parcial ou total, salvo se devidamente oficiada e autorizada pelo (a) LOCADOR (A).

#### **CLÁUSULA OITAVA - CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel e a devolvê-lo, nas mesmas condições recebidas, ressalvadas os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel que passará a fazer parte integrante do presente contrato de locação.

8.2. Quando demonstrado interesse da desocupação do imóvel, será feita uma avaliação das reformas necessárias, para que o órgão usuário possa indenizar o proprietário do imóvel. Deverá ser providenciado, de imediato, a rescisão do contrato de locação e a entrega do imóvel, interrompendo, desta forma, o pagamento do valor locatício.

8.3. Ao término da locação, a entrega das chaves será processada após vistoria de saída, mediante a exibição dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água, telefone, condomínio, quando houver, e comprovante de retenção de imposto de renda, se for o caso.

8.4. Fica facultado o (a) LOCADOR (A), procurador (a) ou preposto desta, vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante prévia comunicação por escrito ao LOCATÁRIO.

8.5. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

#### **CLÁUSULA NONA - DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS**

9.1. Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel.

9.2. A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 (dez) dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, o LOCATÁRIO fica, desde já, autorizado a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito.

9.3. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.

9.4. Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h (trinta e seis horas).

9.5. Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nas subcláusulas anteriores por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão, mediante prévia oportunidade de manifestação do LOCADOR.

9.6. O LOCATÁRIO poderá efetuar no imóvel benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas, e úteis, estas desde que autorizadas expressa e antecipadamente pelo LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias.

9.7. Quando o LOCATÁRIO realizar benfeitorias necessárias e úteis, estas desde que autorizadas, deverão estar claras entre as partes, se estas benfeitorias serão descontadas dos valores previstos em locação ou convertidas em períodos de locação isentos de pagamento, ou ainda se terão direito a retenção, indenização ou remoção das mesmas, quando findo o contrato.

Palácio da Intendência

Rua Cel. Antônio Botelho, 314 - Centro - CEP: 61940-005 | Maranguape - CE  
Site: www.maranguape.ce.gov.br | Telefone: (85) 3369.9101



**CLÁUSULA DEZ - DA RESCISÃO**

10.1. O presente contrato poderá ser rescindido por mútuo acordo ou por denúncia do LOCATÁRIO o qual se desobrigará com o imóvel, a partir da data de assinatura do TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL ou depósito de chaves em juízo.

**CLÁUSULA ONZE - DA PUBLICAÇÃO**

11.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio eletrônico oficial, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021.

**CLÁUSULA DOZE - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

12.1. Quaisquer alterações que venham a ocorrer neste Instrumento serão efetuadas mediante Termo Aditivo.

**CLÁUSULA TREZE - DO REAJUSTAMENTO**

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento.

13.2. Após o interregno de um ano, a contar da data do contrato, os preços contratados serão reajustados, independentemente de solicitação do contratado, com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3. A aplicação do reajuste se fará a partir do 13º mês a contar da data do contrato, sendo que o seu valor percentual se manterá fixo por 12 meses, e assim sucessivamente a cada 12 meses.

13.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

13.5. Fica o Contratado obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

13.6. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

13.7. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor e, na ausência de previsão legal quanto ao índice a ser adotado em substituição ao índice extinto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

13.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

**CLÁUSULA QUATORZE - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS**

14.1. A realização do serviço será acompanhada e fiscalizada por servidor da Contratante, o qual deverá atestar os documentos da despesa, quando comprovada a fiel e correta execução para fins de pagamento.

14.2. A presença da fiscalização da unidade contratante não elide nem diminui a responsabilidade da contratada.

14.3. Caberá ao servidor designado rejeitar totalmente ou em parte, o objeto que não esteja de acordo com as exigências estabelecidas neste instrumento.

**CLÁUSULA QUINZE - DO FORO**

15.1. O foro da Comarca de Maranguape é o competente para dirimir questões decorrentes da execução deste Contrato, em obediência ao disposto no § 1º do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021.



# MARANGUAPE PREFEITURA

Assim pactuadas, as partes firmam o presente Instrumento, perante testemunhas que também o assinam, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

-----/CE, em ----- de ----- de 2026.

LOCADOR: \_\_\_\_\_

LOCATÁRIO: \_\_\_\_\_



### TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_ CPF Nº \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ CPF Nº \_\_\_\_\_

### VISTO ASSESSORIA JURÍDICA

Em:----/----/-----