

TERMO DE REFERÊNCIA**1. DO OBJETO**

1.1. Constitui o objeto do presente Termo de Referência a **Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel situado na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE**, que terá como finalidade o funcionamento da **ESCOLA MUNICIPAL MARGARIDA MIRANDA**, garantindo ambientes adequados para o desempenho de suas funções operacionais e estratégicas, visando atender as demandas da Secretaria de Educação e Esportes.

2. DA JUSTIFICATIVA**2.1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1.1. A necessidade da locação do imóvel situado na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE, decorre da inexistência, por parte da Prefeitura Municipal de Caruaru, de imóvel próprio na localidade com condições estruturais adequadas para abrigar, de forma eficaz e segura, as atividades escolares desenvolvidas na **ESCOLA MUNICIPAL MARGARIDA MIRANDA**, que atualmente atende cerca de 1.163 (mil, cento e sessenta e três) crianças da região.

2.1.2. O imóvel em questão encontra-se locado desde o ano de 2018, nos termos do Contrato nº 063/2018, pelo valor mensal de **R\$ 14.098,77 (quatorze mil, noventa e oito reais e setenta e sete centavos)**, totalizando, para o período de 12 meses, o montante de **R\$ 169.185,27 (cento e sessenta e nove mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos)**, com vigência até 31 de dezembro de 2025. Com o pedido formal do proprietário com a finalidade de nova avaliação, com a justificativa de que o valor atual está defasado e não compete ao valor de mercado, bem como, pela realização de benfeitorias no imóvel.

2.1.3. Desta forma, a Secretaria de Educação e Esportes, no exercício de sua missão institucional de garantir qualidade na educação oferecida, reconhece a imprescindibilidade da continuidade da utilização do referido imóvel. A unidade escolar instalada no local é essencial para assegurar o acesso à educação de alunos residentes no bairro José Carlos de Oliveira, considerando a ausência de alternativas públicas viáveis na região e a necessidade de um ambiente seguro e funcional para o desenvolvimento das atividades pedagógicas.

2.1.4. Após uma análise criteriosa dos imóveis disponíveis na localidade, constatou-se que não há imóveis públicos, próprios ou disponibilizados por outros entes, capazes de atender ao objeto requerido. Nesse contexto, identificou-se o imóvel situado Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE, cuja localização e características atendem de forma plena a necessidade identificada, demonstrando-se adequado para satisfazer o interesse público com eficiência e inclusividade. A análise técnica apontou a inexistência de imóveis públicos vagos que pudessem atender à finalidade pretendida, bem como a inviabilidade de construção de nova unidade escolar em curto prazo, em virtude dos custos elevados, da ausência de terreno próprio disponível e tempo para desapropriações e da incompatibilidade de prazos com o calendário letivo.

2.1.5. Após levantamento de mercado e análise comparativa das soluções possíveis, concluiu-se que a continuidade da locação de imóvel, em plenas condições de uso constitui a solução mais vantajosa e eficiente para a Administração Pública. Essa alternativa não apresenta custos, pois, a escola já está

disponível, sem necessidade de reformas e mudanças, permitindo a continuidade ininterrupta do serviço público essencial de educação.

2.1.6. O imóvel selecionado apresenta estrutura física compatível com as exigências pedagógicas e de segurança, possuindo área aproximada de 572,44 m² (quinhentos e setenta e dois metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), considerada uma escola de grande porte, boa ventilação, acessibilidade e condições adequadas para acomodar salas amplas, biblioteca e espaços de recreação. Além disso, sua localização no próprio bairro José Carlos de Oliveira garante o fácil acesso dos alunos e famílias, preservando o vínculo comunitário e evitando deslocamentos e custos adicionais que poderiam comprometer a frequência escolar.

2.1.7. Dessa forma, a locação do imóvel indicado constitui medida necessária, eficiente e proporcional, garantindo:

- A continuidade do serviço educacional no bairro Indianópolis;
- A preservação da segurança jurídica e da economicidade da contratação;
- O atendimento imediato à demanda social crescente por vagas e estrutura adequada de ensino.

2.1.8. Portanto, a presente contratação direta, via inexigibilidade de licitação, é plenamente justificada, tendo em vista o interesse público envolvido, a inviabilidade de competição, a urgência da demanda educacional e a vantajosidade técnica e econômica da solução proposta, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, continuidade e planejamento estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

2.1.9. Diante do exposto, justifica-se a locação do imóvel situado na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE, pelo período de 12 (doze) meses, a fim de garantir a continuidade do funcionamento da **ESCOLA MUNICIPAL MARGARIDA MIRANDA** e atender de forma adequada às demandas da Secretaria de Educação e Esportes, assegurando a manutenção da oferta educacional à comunidade local em condições estruturais, pedagógicas e de segurança compatíveis com os padrões exigidos pela rede municipal de ensino.

2.2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.2.1. Conforme dispõe o inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal, os contratos firmados pela Administração Pública devem, como regra geral, ser precedidos de procedimento licitatório:

Art. 37. A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

2.2.2. Excepcionalmente, a legislação autoriza que contratações sejam realizadas por meio de contratação direta, sem o prévio procedimento licitatório, desde que preenchidos determinados

requisitos e diante de circunstâncias específicas. Dentre essas hipóteses, encontra-se a **inexigibilidade de licitação**, prevista na Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, que dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.2.3. Além disso, o dispositivo legal exige que a contratação de locação de imóveis seja precedida de avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação, os custos de eventuais adaptações necessárias para atender às finalidades pretendidas e o prazo de amortização dos investimentos. No presente caso, essas exigências foram integralmente cumpridas com a elaboração de Laudo de Avaliação Imobiliária para fins de locação.

2.2.4. Os valores mensais estipulados para a locação do imóvel respeitam os limites fixados no Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Secretaria da Fazenda (SEFAZ), conforme os seguintes parâmetros:

Área privativa: 572,44 m²

4. Intervalo de Confiança de	x	80,00%
4.1. Estatística t - Nível de Confiança 80 %	1,3163	
4.2. Limite Superior Estimado	R\$ 19.027,78	
4.3. Valor Médio	R\$ 16.372,79	
4.4. Limite Inferior Estimado	R\$ 14.368,00	

Os valores foram previamente negociados com o locador e encontram-se compatíveis com os preços praticados pelo mercado imobiliário, atendendo ao requisito de compatibilidade, conforme a Norma ABNT NBR 14.653.¹

2.2.5. Considerando tratar-se de imóvel destinado ao desempenho de atividade essencial da Administração Pública, notadamente o funcionamento da Escola Municipal Margarida Miranda, e levando em conta a adequação do valor aos padrões de mercado e à singularidade da localização e estrutura do imóvel, conclui-se que o bem reúne as condições necessárias para atender às demandas da Secretaria de Educação e Esportes do Município de Caruaru. Ressalta-se, ainda, que o imóvel é único na localidade capaz de satisfazer plenamente o interesse público, diante da combinação de localização estratégica, metragem compatível e inexistência de custos com adequações.

2.2.6. Após levantamento realizado pela unidade demandante, constatou-se que o imóvel é o único identificado que reúne, de forma cumulativa, as condições indispensáveis ao regular funcionamento das atividades desenvolvidas.

¹ Os trechos das imagens apresentadas correspondem ao Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, em anexo, emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis da SEFAZ, utilizados como referência para definição dos valores de locação.

2.2.7. Além disso, não foram identificados, no mercado imobiliário local, outros imóveis disponíveis que atendam aos requisitos técnicos e operacionais exigidos pela Administração, sendo este o único capaz de satisfazer, de forma plena, o interesse público envolvido.

2.2.8. Assim, restando caracterizada a singularidade do imóvel em razão de suas características técnicas e de localização, nos termos do art. 74, § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, a presente contratação mostra-se legal, eficiente e adequada ao atendimento do interesse público.

2.2.9. Portanto, com a concordância do locador com o valor negociado dentro dos limites da avaliação imobiliária, torna-se viável a continuidade dos serviços públicos.

2.2.10. Por fim, destaca-se que o imóvel atende plenamente às necessidades específicas para o funcionamento da Escola Municipal Margarida Miranda, dispondo de estrutura física adequada, acessibilidade, ventilação, segurança e conforto, além de estar situado em área de fácil acesso à comunidade escolar. Dessa forma, a locação representa uma solução eficiente, célere e economicamente vantajosa, assegurando a continuidade e regularidade do serviço público educacional em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

3. DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1. O imóvel escolhido é o único apto a atender, de forma plena, às necessidades da Escola Municipal Margarida Miranda, uma vez que dispõe de espaço físico compatível com o quantitativo de alunos atendidos pela rede municipal e com as atividades pedagógicas desenvolvidas pela unidade escolar. Sua localização estratégica no bairro José Carlos de Oliveira – Zona Urbana de Caruaru assegura fácil acesso aos estudantes, docentes e demais servidores, favorecendo a assiduidade, a segurança e a integração da comunidade escolar.

3.2. Ressalta-se, ainda, que a escolha do imóvel permite a continuidade dos serviços educacionais sem interrupções, evitando custos adicionais com reformas, adaptações ou deslocamento para outras áreas da cidade.

3.3. Trata-se, portanto, de uma solução plenamente alinhada aos objetivos da Administração Municipal, voltada à promoção da educação pública de qualidade, inclusiva, acessível e segura, garantindo o pleno exercício do direito à educação e a eficiência na prestação do serviço público essencial.

3.4. Entre as características específicas que justificam e fundamentam a escolha do imóvel, destacam-se:

- **Localização estratégica:** inserida em área de fácil acesso à comunidade atendida e ao transporte público, o que garante proximidade entre escola, alunos e famílias, promovendo continuidade no atendimento educacional e fortalecimento do vínculo comunitário;
- **Adequação estrutural:** o imóvel possui área construída de aproximadamente 572,44 m², com salas amplas, ventiladas, bem iluminadas e em número suficiente para comportar o corpo discente e as atividades pedagógicas de forma segura e confortável;
- **Condições de acessibilidade e segurança:** a edificação atende aos requisitos essenciais de acessibilidade, ventilação, integridade física e salubridade, assegurando o cumprimento das normas aplicáveis às unidades educacionais;

- **Valor de mercado compatível e vantajoso:** conforme o Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária emitido pela Secretaria da Fazenda (SEFAZ), o valor mensal negociado de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, sendo o valor global para 12 (doze) meses de **R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)** anuais, encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local conforme laudo de avaliação, atendendo à ABNT NBR 14.653 e garantindo vantajosidade e economicidade para a Administração;
- **Ausência de imóveis alternativos adequados:** não foram identificados outros imóveis públicos ou privados disponíveis na localidade que atendam, com igual eficiência, às exigências estruturais, funcionais e pedagógicas necessárias ao pleno funcionamento da escola;
- **Estado de conservação e pronta utilização:** o imóvel encontra-se em excelente estado físico, no qual, o proprietário realizou benfeitorias, tais como: construção de mais quatro banheiros, dois masculinos e dois femininos, reforma da quadra, bem como, a construção da coberta e sala de estoque, no qual, melhorou o desenvolvimento de atividades da escola.

3.5. Diante de tais elementos, verifica-se que a continuidade da locação do referido imóvel representa a alternativa mais eficiente, adequada e vantajosa para a continuidade das atividades educacionais da Escola Municipal Margarida Miranda, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

3.6. Portanto, a escolha demonstra-se técnica e juridicamente justificada, assegurando segurança, conforto e acessibilidade à comunidade escolar, bem como racionalidade na aplicação dos recursos públicos, consolidando o compromisso da Secretaria de Educação e Esportes com a oferta de uma educação pública de qualidade e com infraestrutura adequada à aprendizagem.

4. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

4.1. O prazo de vigência da locação será de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, conforme o interesse da Administração Pública.

4.2. Os efeitos financeiros da contratação terão início somente a partir da data da assinatura do contrato. Tendo em vista a referida escola já está instalada e em pleno funcionamento das atividades.

4.3. A prorrogação da vigência do contrato será formalizada por meio de termo aditivo, estando condicionada à manifestação expressa da autoridade competente, que deverá comprovar o interesse da Administração na continuidade da locação e confirmar que as condições e os preços, considerando eventuais reajustes, continuam vantajosos para a Administração Pública. A prorrogação também estará sujeita à negociação com o LOCADOR, caso necessário.

4.4. A LOCATÁRIA poderá, caso haja necessidade de rescisão antecipada, denunciar o contrato antes do término do prazo estipulado no item 4.1, desde que comunique ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de aviso prévio formal.

4.5. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pela LOCATÁRIA depois de findo o prazo de vigência acordado.

4.6. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

5. DOS VALORES, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. DO VALORES

5.1.1. O valor mensal do contrato para locação do imóvel, de propriedade do locador **JARBAS ANTONIO DA SILVA**, é de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, sendo o valor global para 12 (doze) meses de **R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)**.

5.1.2. A locatária arcará apenas com o período em que efetivamente utilizou o imóvel, evitando que tenha que pagar por encargos relativos a períodos em que não ocupou o imóvel.

5.1.2. Somam-se ao valor mensal do aluguel, os valores relativos a despesas ordinárias de telefone, internet, água e energia elétrica.

5.1.3. Os encargos locatários incidentes sobre o imóvel (telefone, internet, água e energia elétrica) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente a LOCATÁRIA serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência do contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato. A locatária arcará apenas com o período em que efetivamente utilizou o imóvel, evitando que tenha que pagar por encargos relativos a períodos em que não ocupou o imóvel.

5.2. DA FORMA DE PAGAMENTO

5.2.1. O pagamento será efetuado mensalmente pela LOCATÁRIA, até o 10º dia útil do mês subsequente;

5.2.2. Os pagamentos serão efetuados mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, por ordem bancária, caso não haja fato impeditivo para o qual tenha concorrido o LOCADOR;

5.2.3. Os pagamentos serão creditados na conta do LOCADOR, conforme dados abaixo especificados:

Favorecido: JARBAS ANTÔNIO DA SILVA

Banco do Brasil

Conta 61763-6

Agência 0159-7

5.2.4. Por ocasião do pagamento o LOCADOR deverá apresentar, ainda:

a) Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS;

b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas –CNDT;

c) Prova de regularidade com as Fazendas Municipal e Estadual do domicílio ou sede da LOCATÁRIA.

5.2.5. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

5.2.6. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto houver pendências de liquidação das obrigações supracitadas. Tal fato não gerará direito a reajuste de preço ou atualização monetária.

5.3. DO REAJUSTE E DA REVISÃO

5.3.1. O valor do aluguel é fixo e irreajustável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

5.3.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura deste contrato, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, fornecido pelo IBGE. O reajuste será aplicado com a variação acumulada do INPC entre o período correspondente ao mês da assinatura do contrato e o mês imediatamente anterior ao reajuste. Caso a variação seja negativa, o valor do aluguel permanecerá inalterado, mantendo-se o valor do mês anterior.

5.3.3. 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.

5.3.4. 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.

5.3.5. O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do CONTRATO, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

5.3.6. Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

5.3.7. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

5.3.8. O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

5.3.9. O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantajosidade da manutenção do ajuste para o interesse público.

5.3.10. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

5.3.11. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

5.3.12. Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do CONTRATO em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do CONTRATO tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no CONTRATO.

5.3.13. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do CONTRATO e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

5.3.14. Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

5.3.15. A extinção do CONTRATO não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

5.4. DO PRAZO DE PAGAMENTO E CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO

5.4.1. O prazo para pagamento do aluguel mensal estipulado no item 5.2.1 é improrrogável. Qualquer atraso eventualmente tolerado pelo LOCADOR será considerado mera liberalidade, não configurando

renúncia ou alteração das obrigações pactuadas neste Termo de Referência e/ou Contrato. A LOCATÁRIA não poderá, em nenhuma ocasião, invocar tal tolerância como modificação das condições contratuais originalmente acordadas.

5.4.2. Eventuais atrasos no pagamento do aluguel não ensejam a interrupção contratual, obrigando-se o LOCADOR a manter a locação do imóvel contratado, pelo prazo de 2 (dois) meses, a contar da data em que se verificou o inadimplemento da prestação mensal, nos termos do art. 137, inciso IV § 2º da Lei 14.133/2021, permitindo-se o LOCADOR, após esse prazo, optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação.

6. DO ACOMPANHAMENTO, DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão e fiscalização do Contrato será realizada pelos servidores abaixo designados:

Gestor: GISELLI PRIMAVERA SILVA FERREIRA, Gerente I, matrícula nº. 56.021-5 Suplente de Gestor: MARCELLY BARBOSA DE ANDRADE, Coordenadora II, matrícula nº 56.023-0 Fiscal: JOÃO HENRIQUE BEZERRA DA SILVA, Coordenador I, matrícula nº 56.024-6
--

6.2. O Gestor e o Fiscal, inclusive os suplentes, assinarão o Termo de Ciência e Responsabilidade do Servidor Designado, conforme estabelecido no Anexo IV da Instrução Normativa nº 002, de 14 de julho de 2023, aprovada pelo Decreto nº 050/2023.

6.3. Atribuições e responsabilidades dos Gestores e Fiscais dos Contratos se encontram pormenorizadas, respectivamente, no disposto nos arts. 16 e 17 da Instrução Normativa nº 002, que institui procedimentos de fiscalização e acompanhamento quanto à execução dos contratos administrativos perante os Órgãos da Administração Direta e Indireta do Município de Caruaru, aprovada por meio do Decreto nº 50, ambos de 14 de julho de 2023, e são de pleno conhecimento dos profissionais designados

7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR obriga-se a:

7.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

7.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

7.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.1.4. Pagar ou solicitar junto ao órgão competente a isenção do pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI durante a vigência contratual;

7.1.5. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.

7.1.6. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

- 7.1.7.** Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 7.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 7.1.9.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do Relatório de Vistoria Cautelar, inclusive com fotografias em anexo ao documento;
- 7.1.10.** Apresentar certidão negativa de débitos, devidamente atualizada, referente aos impostos e demais tributos que incidirem sobre o imóvel locado;
- 7.1.11.** Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e elétrico, bem como de condicionadores e ar, combate a incêndio e rede de lógica, caso existam;
- 7.1.12.** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 7.1.13.** Notificar a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 7.1.14.** Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, que deverá manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 7.1.15.** Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 7.1.16.** Responsabilizar-se pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel durante a vigência deste contrato.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

8.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 8.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos das locações exigíveis no prazo estipulado neste Termo de Referência;
- 8.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- 8.1.3.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito observado, cuja reparação a esta incumba, de ordem estrutural ou de desempenho da edificação, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.4.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCATÁRIA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245 de 1991;
- 8.1.5.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.6.** Pagar, se houver, as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;
- 8.1.7.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCATÁRIA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese do art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

8.1.8. Manter e conservar o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização, como se seu fosse;

8.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo quando a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do contrato;

9. DAS CONDIÇÕES GERAIS

9.1. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL – O contrato obrigará o LOCADOR e LOCATÁRIA e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pela LOCATÁRIA de seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância de suas cláusulas, pela outra parte.

9.2. IMPEDIMENTOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL – No caso de incêndio ou na ocorrência de qualquer outro motivo de força maior, que impeça a utilização total ou parcial do imóvel locado, por parte da LOCATÁRIA, está poderá, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações do contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;

b) considerar rescindido o contrato sem qualquer direito a indenização ao LOCADOR.

9.3. A LOCATÁRIA permanece com os encargos contratuais no caso de incêndio culposo ou qualquer ocorrência causada pela LOCATÁRIA.

9.4. DAS BENFEITORIAS – A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem prejuízo para o imóvel.

9.4.1 É obrigatório para a LOCATÁRIA, aviso prévio ao LOCADOR, sua ciência e autorização previamente a realização de benfeitorias.

9.4.2. Verificado o início do prazo da locação, poderá a LOCATÁRIA, às suas expensas, desde que mantenha adequadas e em perfeitas condições de uso as instalações já existentes no imóvel e implementadas pelo LOCADOR, efetuar e executar benfeitorias no bem, essenciais ao desenvolvimento de suas atividades desde que não venham a afetar-lhe a estrutura e solidez. Assim, as benfeitorias que vierem a importar em qualquer necessidade de alteração na estrutura do imóvel, somente poderão ser implementadas pela LOCATÁRIA mediante prévia e expressa autorização do LOCADOR.

9.4.3. Todos e quaisquer investimentos e benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA para melhor adequação às suas atividades, serão incorporadas ao empreendimento apenas até o final da vigência do prazo de locação, sem direito a indenização, retenção ou restituição pelas benfeitorias realizadas.

9.4.4. As benfeitorias voluptuárias também poderão ser livremente realizadas pela LOCATÁRIA, às suas expensas, e não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA finda a vigência do contrato e desde que suas retiradas não afetem a estrutura, o desempenho e a substância do imóvel.

9.4.5. A LOCATÁRIA fica autorizada a colocar no local do empreendimento placas, totens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições, sempre observadas as licenças ou autorizações oficiais competentes.

9.5. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – Nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA terá 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.

9.5.1. O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará caso não seja manifestado, de forma expressa, seu interesse em exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da notificação formal.

9.5.2. A LOCATÁRIA, preterida no seu direito de preferência, poderá reclamar o alienante perdas e danos.

10. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

10.1. O contrato poderá ser extinto nas seguintes situações, sem prejuízo do disposto no art. 137 da Lei nº 14.133/21:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência da LOCATÁRIA no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- III. No interesse do serviço público;
- IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- V. Por inadimplemento contratual.

10.2. Verificado o início do prazo de locação, salvo as exceções expressamente consignadas acima, e como autoriza o art. 4º da Lei de Locações, o contrato também poderá ser imotivadamente extinto pela LOCATÁRIA, a qualquer tempo, devendo haver notificação preliminar neste sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

11. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

11.1. As despesas decorrentes desta contratação encontram-se programadas em dotação orçamentária própria do orçamento do Município de Caruaru - Secretaria de Educação e Esportes, para o presente exercício de 2025, na classificação abaixo:

11000 - Secretaria de Educação e Esportes

11002 - FUNDEB

12.361.1206.2.7025 - Manutenção das Atividades do Ensino Fundamental (30%)

3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Fonte de Recursos: 178 - Complemento da União - VAAR - FUNDEB

Fonte de Recursos: 162 - FUNDEB 30%

Fonte de Recursos: 166 - Complemento da União - VAAT - FUNDEB

11000 - Secretaria de Educação e Esportes

11001 - Secretaria de Educação e Esportes

12.361.1201.2.130 - Suporte as Atividades do Ensino Fundamental

3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Fonte de Recurso: 102 - Impostos e Transferências para Educação

12. DAS PENALIDADES

12.1. A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

12.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

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

13. DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

13.1. As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

13.3. Registros que não caracterizam alteração do CONTRATO podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.4. Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

13.5. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

14.2. Fica eleito o Foro da Comarca de Caruaru, Estado de Pernambuco, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem do objeto desta contratação que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

Caruaru, na data da assinatura eletrônica.

LUCIANO GONZAGA DOS SANTOS

Gerente Geral de Rede Física

Matrícula nº 56.019-6



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 578A-B42F-9333-DA8A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LUCIANO GONZAGA DOS SANTOS (CPF 045.XXX.XXX-93) em 11/12/2025 12:33:11 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/578A-B42F-9333-DA8A>