



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Nº DE ORDEM: 027/2024.

DATA: 02/05/2024.

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARITINGA DO NORTE, COMO LOCATÁRIA E O SENHOR FLÁVIO FERREIRA SILVA, COMO LOCADOR, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A SUB PREFEITURA DE PÃO DE AÇÚCAR, CONFORME PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 009/2024. INEXIGIBILIDADE Nº 001/2024.

I - PARTES

CONTRATANTE/LOCATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARITINGA DO NORTE, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ/MF nº 10.091.593/0001-00, com sede à Rua Pe. Berenguer s/nº, Taquaritinga do Norte - PE, neste ato, representado por seu Prefeito Constitucional o Senhor Ivanildo Mestre Bezerra, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 684.430.134-00, portador da Cédula de Identidade nº 3.640.968 - SSP-PE, residente e domiciliado na Rua Nelson Mandela nº 914, Distrito de Pão de Açúcar, Taquaritinga do Norte - PE, de ora em diante denominado contratante, mediante as seguintes Cláusulas e Condições.

CONTRATADO/ LOCADOR: FLÁVIO FERREIRA SILVA, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 024.487.874-92, portador da Cédula de Identidade nº 5.155.273 - SSP-PE, residente a Rua José Vieira Filho nº 147, Bairro Dona Dom, Santa Cruz do Capibaribe - PE, doravante denominado CONTRATADO, ajustam o presente Termo nas cláusulas e condições seguintes:

II - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Termo, a LOCAÇÃO de um imóvel localizado a Rua Balbino Pereira, nº 358, Centro - Pão de Açúcar - Taquaritinga do Norte - PE, para sediar a Sub Prefeitura do Distrito de Pão de Açúcar deste Município, durante o período de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DA LOCAÇÃO E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1 O valor do imóvel ora locado importa em R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

2.2 Os pagamentos serão efetuados em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.000,00 (três mil reais).



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

CLÁUSULA TERCEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 A presente contratação será instruída por inexigibilidade de licitação, e fundamenta-se nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe sobre a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração e pelo Decreto nº 030/2021 de 27 de abril de 2021, que regulamenta a matéria.

CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL

4.1 O imóvel locado deverá atender aos seguintes requisitos:

- 4.1.1 Possuir área medindo aproximadamente 300m², e estar totalmente construído.
- 4.1.2 Estar localizado nas principais avenidas de Pão de Açúcar, facilitando o acesso dos usuários.
- 4.1.3 Possibilitar adequada acessibilidade dos servidores e usuários, conforme determina as normas técnicas.
- 4.1.4 Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.
- 4.1.5 Possuir instalações hidrossanitárias isentas de vazamentos, devendo as louças e metais estar em perfeitas condições de utilização.
- 4.1.6 Possuir instalações elétricas em perfeitas condições de uso.
- 4.1.7 Não possuir trincas, fissuras ou rachaduras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.
- 4.1.8 Possuir telhado em perfeito estado de conservação e isento de vazamentos, forro com estrutura de laje, gesso ou PVC.
- 4.1.9 Possuir piso em cerâmica ou porcelanato, paredes rebocadas e pintadas em cor clara.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

5.1 A presente locação terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato.

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

5.3 Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

5.4 Os contratos firmados com vigência inicial superior a um exercício deverão prever reavaliação da vantajosidade econômica do contrato, observado o estabelecido no art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEXTA - DA EXECUÇÃO DO OBJETO



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

- 6.1 O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.
- 6.2 Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.
- 6.3 Ao LOCATÁRIO é facultado a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR.
- 6.4 As despesas deverão ser feitas à custa do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas.
- 6.5 Quando necessário acrescer o espaço locado, sendo este de propriedade do LOCADOR e que faça parte do imóvel em questão, o mesmo deverá ser feito através de Termo Aditivo.
- 6.6 O LOCADOR fica obrigado a custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel, conforme disposto no art. 578 da Lei Federal nº 10.406/2002, bem como no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991.
- 6.7 O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação.
- 6.8 Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o Relatório Técnico elaborado por servidor do Locatário, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas.
- 6.9 O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato.
- 6.10 Deverá ser constituído relatório final, de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, como forma de aprimoramento das atividades da Administração.
- 6.11 O relatório deverá ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas em até 30 (trinta) dias após a extinção do contrato.
- 6.12 A extinção desta contratação poderá se dar nos termos do art. 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/2021.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

6.13 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

6.14 No caso de rescisão provocada por inadimplemento do LOCADOR, o LOCATÁRIO poderá reter, cautelarmente, os créditos decorrentes da contratação até o valor dos prejuízos causados, já calculados ou estimados.

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

6.16 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

6.17 O termo de rescisão deverá ser publicado no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

CLÁUSULA SÉTIMA - FISCALIZAÇÃO

7.1 As atividades de fiscalização da execução das contratações compreendem um conjunto de ações que objetivam:

7.1.1 Aferir o cumprimento dos resultados estabelecidos pela Administração para os objetos contratados.

7.1.2 Verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas se for o caso.

7.1.3 Prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao gestor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento. e

7.1.4 Encaminhar ao gestor de contratos soluções e sugestões com vistas a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto do contrato.

7.2 Entre as atribuições, compete ao fiscal de contrato e seu substituto:

7.2.1 Acesso aos autos do contrato e do procedimento licitatório que o antecedeu, sempre que solicitado, podendo solicitar cópia dos documentos necessários à fiscalização.

7.2.2 Informar ao gestor do contrato, de ofício ou a requerimento, todas as ocorrências relevantes referentes à execução contratual, inclusive eventuais atrasos e descumprimentos, sugerir as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais.



- 7.2.3 Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar.
- 7.2.4 Elaborar relatório registrando as ocorrências sobre a prestação dos objetos referentes ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo.
- 7.2.5 A fiscalização/gestão será exercida por servidores designados por Portaria pelo LOCATÁRIO, aos quais competirá acompanhar a execução da contratação e sanar as dúvidas que surgirem, nos termos do art. 104 e 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 7.2.6 A atuação do fiscal deverá contar com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais.

CLÁUSULA OITAVA – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 8.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 8.2 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 8.3 O órgão ou entidade poderá convocar o contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Do Preposto:

- 8.4 A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado, permanecendo durante a execução do objeto.
- 8.5 A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

Da Fiscalização:

- 8.6 A Prefeitura Municipal de Taquaritinga do Norte nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, designará representante para acompanhar e fiscalizar a entrega do objeto contratado.

Da Fiscalização Técnica:

- 8.7 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

8.8 O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

8.9 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

8.10 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8.11 A fiscalização da contratação será exercida por representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.

8.12 O representante da Administração deverá possuir a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

8.13 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da fornecedora, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei 14.133/2021.

Fiscalização Administrativa

8.14 O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

8.15 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

Gestor do Contrato:

8.16 O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

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

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

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

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

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

8.22 O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

8.23 O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

8.24 Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.

8.25 Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR.

8.26 As despesas deverão ser feitas à custa do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas.



8.27 Quando necessário acrescer o espaço locado, sendo este de propriedade do LOCADOR e que faça parte do imóvel em questão, o mesmo deverá ser feito através de Termo Aditivo.

8.28 O LOCADOR fica obrigado a custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel, conforme disposto no art. 578 da Lei Federal nº 10.406/2002, bem como no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991.

8.29 O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação.

8.30 Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o Relatório Técnico elaborado por servidor do Locatário, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas.

8.31 O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato.

8.32 Deverá ser constituído relatório final, de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, como forma de aprimoramento das atividades da Administração.

8.33 O relatório deverá ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas em até 30 (trinta) dias após a extinção do contrato.

8.34 A extinção desta contratação poderá se dar nos termos do art. 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.35 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

8.36 No caso de rescisão provocada por inadimplemento do LOCADOR, o LOCATÁRIO poderá reter, cautelarmente, os créditos decorrentes da contratação até o valor dos prejuízos causados, já calculados ou estimados.

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

8.38 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

8.39 O termo de rescisão deverá ser publicado no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

CLÁUSULA NONA – FORMAS, CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

9.1 O pagamento dos valores pactuados será realizado pela Secretaria de Finanças do Município de Taquaritinga do Norte – PE, a partir do atesto, pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, obedecendo aos critérios da legislação vigente ou instrução normativa/portaria.

9.2 Estando com a documentação correta, o atesto do fiscal ou gestor deverá ocorrer no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do protocolo da respectiva nota, fatura, recibo ou documento equivalente, instruído com os documentos exigidos.

9.3 O pagamento da obrigação deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da liquidação da despesa, não podendo ultrapassar o prazo de 2 (dois) meses, a contar da emissão da nota fiscal, fatura ou documento equivalente.

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

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

9.6 Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

9.7 Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

9.8 A emissão antecipada do documento de cobrança não implicará adiantamento para o pagamento da despesa.

9.9 O LOCADOR deverá indicar, nome do banco, agência e número da conta onde deverá ser feito o pagamento, via ordem bancária.

9.10 O LOCATÁRIO reserva-se o direito de reter qualquer quantia ou crédito porventura existente em favor do LOCADOR, enquanto existirem obrigações não cumpridas.

9.11 É facultada a retenção dos créditos decorrentes dos contratos, até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas, nos termos do inciso IV do art. 139 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.12 As despesas bancárias decorrentes de transferência de valores para outras praças serão de responsabilidade do LOCADOR.



9.13 Para realização de pagamentos nos contratos de compra, locação de bens, fornecimento de mercadorias e prestação de serviços, especialmente os contínuos, excluídos os contratos sob o regime de dedicação exclusiva de mão-de-obra, se não houver situação de inexecução contratual, exigir-se-á do LOCADOR, para pagamento, apenas a prova da regularidade fiscal perante o Estado de Pernambuco.

9.14 Qualquer irregularidade que impeça a liquidação da despesa será comunicada ao LOCADOR, ficando o pagamento pendente até que se providenciem as medidas saneadoras.

9.15 A não manutenção das condições exigidas para a habilitação, durante a execução contratual não permite a retenção do pagamento devido ao LOCADOR.

9.16 Cabe ao respectivo fiscal ou gestor adotar as providências para apuração de possível descumprimento contratual.

9.17 Na ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pelo LOCATÁRIO, o valor devido ao LOCADOR deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

10.1 Poderá ser concedido o reajuste do preço contratado, a requerimento do LOCADOR e depois de transcorrido um ano da assinatura do contrato, de acordo com o índice de correção monetária geral ou setorial contratualmente definido, neste caso o IPCA-IBGE, restando sua análise de competência do LOCATÁRIO.

10.2 Reajuste é a recomposição do equilíbrio econômico financeiro alterado em decorrência de variação ordinária de preços através da aplicação de índice inflacionário geral ou setorial previamente definido em contrato, que ocorrerá nos contratos em que não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais.

10.3 Excepcionalmente, na ausência dos índices específicos ou setoriais, previstos no subitem anterior, adotar-se-á o índice geral de preços mais vantajoso para a Administração, calculado por instituição oficial que retrate a variação do poder aquisitivo da moeda.

10.4 O deferimento do reajuste acima descrito somente terá incidência no preço contratado a partir da data do protocolo do pedido de reajuste.

10.5 O preço poderá ser reajustado novamente somente após 12 (doze) meses do anterior, incidindo sobre o valor atualizado do contrato.

10.6 Nos reajustes subsequentes o termo inicial do período de correção monetária ou reajuste será a data a que o reajuste anterior tiver se referido.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

10.7 São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, na apuração do índice de reajuste, produzam efeitos financeiros equivalentes aos de reajuste de periodicidade inferior à anual.

10.8 A prorrogação contratual sem a solicitação do reajuste implica a preclusão deste, sem prejuízo dos futuros reajustes nos termos pactuados.

10.9 No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o LOCADOR obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

10.10 Também durante a vigência da contratação, o LOCADOR poderá solicitar a revisão dos preços para manter a equação econômico-financeira do contrato, mediante a comprovação dos fatos, inclusive com demonstração em planilhas de custos.

10.11 Revisão é a recomposição do equilíbrio econômico financeiro alterado em decorrência de variação extraordinária de preços.

10.12 Cabe ao LOCADOR fazer requerimento fundamentado que indique o fato extraordinário imprevisível e desequilíbrio de preços e insumos, este último devidamente acompanhado de documentação comprobatória da variação de preços.

10.13 Protocolado o pedido, caberá ao LOCATÁRIO confirmar a ocorrência de fato extraordinário, bem como realizar nova pesquisa de preços atualizada.

10.14 Os preços contratados que sofrerem revisão não poderão ultrapassar os preços praticados no mercado, de acordo com pesquisa de preços realizada pelo LOCATÁRIO, mantendo-se pelo menos a diferença percentual apurada entre o valor originalmente constante na proposta com aquele vigente no mercado à época da licitação ou contratação direta.

10.15 Constatado pelo LOCATÁRIO que o preço contratado está superior à média dos preços de mercado, em pesquisa realizada, solicitará formalmente ao LOCADOR a redução do preço de forma a adequá-lo ao praticado no mercado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ANÁLISE CONTÁBIL E JURÍDICA DOS REAJUSTES/REVISÃO

11.1 Os pedidos de revisão ou reajuste dos preços contratados passarão por análise contábil e jurídica do LOCATÁRIO, cabendo ao representante do LOCATÁRIO a decisão sobre o pedido.

11.2 Após o pedido, o LOCATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias para resposta/conclusão do procedimento.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

11.3 Deferido o pedido pela autoridade competente, a revisão será registrada por aditamento ao contrato, e o reajuste mediante apostilamento.

11.4 Nos aditivos e apostilamentos para reajuste e prorrogação contratual, o preço contratual poderá ser definido mediante simples reajuste do valor indicado no contrato, de acordo com o índice de reajuste previsto no respectivo contrato ou, quando não previsto, pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, o que for menor.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1 Pagar o valor do aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato.

12.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

12.3 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.

12.4 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.

12.5 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta caiba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

12.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

12.7 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.

12.8 Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA.

12.9 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto.

12.10 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

12.11 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

12.12 Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal.

12.13 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLAÚSULA DÉCIMA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

14.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta.

14.2 Adaptar e/ou permitir a adaptação nas instalações, às necessidades de ambientes e áreas do prédio a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes da Sub Prefeitura.

14.3 Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Sub Prefeitura, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.

14.4 A LOCADORA deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras.

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

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

14.7 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

14.8 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

14.9 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

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

14.11 Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta.

14.12 Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel.

14.13 Entregar o prédio em perfeito estado de conservação e funcionamento.

14.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual.



14.15 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

14.16 Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta.

14.17 Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação.

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

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

14.20 Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água.

14.21 Fica a LOCATÁRIA responsável pela quitação do IPTU, proporcional ao período da locação.

14.22 Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 A inexecução total ou parcial do Contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais, e as previstas em lei ou regulamento à parte que der causa à rescisão.

15.2 Caso o LOCADOR der causa à rescisão injustificada, por desrespeitar o estabelecido que comprometa a efetividade da presente locação, haja vista a importância do bem imóvel, para a continuidade dos serviços prestados pela unidade desconcentrada, deverá pagar multa referente ao valor de 01 (um) mês de aluguel.

15.3 Havendo a comunicação tempestiva do interesse por rescindir o Contrato, respeitando os prazos estabelecidos, a parte que der causa à rescisão ficam as partes isentas do pagamento da multa contratual.

15.4 Considerando que a necessidade na locação do presente imóvel é provisória, ficará acordado entre as partes que caso haja o término prematuro da reforma no imóvel, HAVERÁ o distrato amigável sem aplicação de penalidades.

15.5 Advindo qualquer intempérie sobre o imóvel decorrente de ações judiciais, extrajudiciais ou administrativas que obrigue o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel antes do encerramento do Contrato, fica o LOCADOR obrigado a indenizar o Locatário por qualquer ônus que esse possa sofrer pela desocupação do imóvel.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

15.6 Aplica-se, no que couber, as infrações previstas no art. 155, da Lei Federal nº 14.133/2021, apuradas em regular processo administrativo com garantia de contraditório e ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1 Na contratação, caso ocorra qualquer omissão nas cláusulas pactuadas neste ajuste, os impasses deverão ser dirimidos conforme o caso e de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal nº 6.404/1976 e suas alterações, Decreto Estadual nº 522/2016 e do Decreto Estadual nº 1.525/2022 e suas alterações, e demais normas aplicáveis e subsidiariamente as normas e Princípios Gerais dos Contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1 A contratada deverá observar rigorosamente as condições estabelecidas neste Termo de Referência, sujeitando-se às sanções constantes dos arts. 156 e 162 da Lei nº 14.133/2021.

17.2 Pela inobservância dos prazos estipulados no Termo de Referência, a CONTRATADA ficará sujeita à sanção de advertência, além de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor total do Contrato.

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

17.4 O valor da multa poderá ser descontado do crédito existente em favor da CONTRATADA.

17.5 Não será aplicada multa se, justificada e comprovadamente, o atraso na execução do objeto advier de caso fortuito ou de força maior.

17.6 Em caso de inexecução dolosa do objeto do Projeto Básico, má fé, conduta atentatória à Administração Pública, a CONTRATADA estará sujeita às seguintes sanções:

17.6.1 Impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 03 (três) anos, nas hipóteses previstas no art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021;

17.6.2 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nas hipóteses previstas no § 5º, do art. 156 da Lei nº 14.133/2021;

17.7 Da aplicação de qualquer penalidade caberá recurso, conforme disposto no art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

17.8 Em qualquer hipótese de aplicação de sanções, serão assegurados à CONTRATADA o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

17.9 As sanções de advertência, suspensão temporária de participação de licitação e impedimento de contratar com a administração e a declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública poderão ser aplicadas juntamente com a imposição de



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

multa, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 15(quinze) dias úteis.

17.10 A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública é sanção de competência exclusiva da autoridade máxima do órgão CONTRATANTE, facultada a defesa do interessado no respectivo processo, no prazo de 15(quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESCISÃO

18.1 De conformidade com o art. 137 da Lei nº 14.133/ 2021, constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

III - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;

IV - decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;

V - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

VIII - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

18.2 De conformidade com o § 2º do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, o contratado terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

I - 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 desta Lei;

II - suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;

III - repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenizações pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;

IV - atraso superior a 02 (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;

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS ALTERAÇÕES



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

19.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

19.2 O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

19.3 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, 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 (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

19.4 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

20.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Dotação Orçamentária, constante do orçamento vigente para o exercício de 2024, observada a respectiva unidade orçamentária, e os recursos financeiros poderão ser próprios ou decorrentes de convênio, conforme o caso.

02.00 - PODER EXECUTIVO

02.01 - GABINETE DO PREFEITO

0412200202.010 - MANUTENÇÃO DAS SUB-PREFEITURAS DISTRITAIS

33903600 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO

21.1 A Prefeitura Municipal de Taquaritinga do Norte poderá, a qualquer tempo, alterar, anular ou revogar o presente contrato, com a devida justificativa, sem que caibam ao contratado quaisquer direitos, vantagens ou indenizações, sendo-lhes assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO

22.2 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 oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO

22.3 As partes elegem o foro desta cidade de Taquaritinga do Norte, Estado do Pernambuco, para dirimir quaisquer questões decorrentes do presente instrumento, que não forem possíveis



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

de resolver por meios administrativos, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Taquaritinga do Norte, 02 de maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARITINGA DO NORTE

Ivanildo Mestre Bezerra

Prefeito

FLÁVIO FERREIRA SILVA

CPF Nº 024.487.874-92

Contratado

TESTEMUNHAS:

CPF _____

CPF _____