



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

ANEXO I
INEXIGIBILIDADE Nº 006/2024
TERMO DE REFERÊNCIA
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

1. INTRODUÇÃO

1.1 O presente Termo de Referência contém os elementos necessários e suficientes, para caracterizar o objeto da licitação tendo por objetivo estabelecer o conjunto de requisitos básicos destinados à abertura de Inexigibilidade de Licitação e possui fundamentação no inciso XXIII, do art. 6º, da Lei Federal nº. 14.133, de 2021.

2. DO OBJETIVO

Constitui objeto da presente Inexigibilidade, a LOCAÇÃO de um imóvel que será disponibilizado para família da Senhora Sueli Soares da Silva, que se encontra em situação de vulnerabilidade e risco social, através do Programa de Assistência Social através do benefício AUXÍLIO ASSISTENCIAL A FAMÍLIA DESABRIGADA de acordo com a Lei Nº 1401/2011, localizado na rua Beira rio, Nº142, Centro, Taquaritinga do norte PE, durante o período de 12 (doze) meses.

3. JUSTIFICATIVA

3.1 O Programa de Assistência Social através do benefício AUXÍLIO ASSISTENCIAL A FAMÍLIA DESABRIGADA de acordo com a Lei Nº 1401/2011, tem como objetivo principal atender famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade e risco social, promovendo a inclusão, superação e o protagonismo social.

3.2 A família da senhora Sueli Soares da Silva, cadastrada no Programa de Assistência Social, terá um imóvel cedido para fins de auxílio assistencial a famílias desabrigadas, de acordo com a Lei Estadual Nº 1401/2011, que estabelece uma situação de vulnerabilidade e risco social.

3.3 Sendo assim, a locação de um imóvel para a família da senhora Sueli Soares da Silva é indispensável para que possamos oferecer um ambiente adequado, promovendo a inclusão, superação e o protagonismo social desta família.

3.4 Na realização das buscas por possíveis imóveis compatíveis com a necessidade, esta Secretaria levou em consideração imóveis existentes no Município, valor mercadológico compatível e a boa condição estrutural que são requisitos essenciais ao bom desenvolvimento dos serviços ofertados pela unidade.

3.5 Não sendo identificado outros possíveis imóveis esta Secretaria, encaminhou a Comissão de Avaliação Imobiliária, solicitação de Avaliação Imobiliária, a ser avaliada nos termos do inciso IV, § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 para o imóvel supracitado.



4.3 O processo será instruído 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 precípuas da administração e pelo Decreto nº 030/2021 de 27 de abril de 2021, que regulamenta a matéria.

5

5.3 O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos:

5.3.1 Possuir área medindo aproximadamente 64 m², e estar totalmente construído.

5.3.2 Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

5.3.3 Possuir instalações hidrossanitárias isentas de vazamentos, devendo as louças e metais estar em perfeitas condições de utilização.

5.3.4 Possuir instalações elétricas em perfeitas condições de uso.

5.3.5 Não possuir trincas, fissuras ou rachaduras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.

5.3.6 Possuir telhado em perfeito estado de conservação e isento de vazamentos.

5.3.7 Possuir paredes rebocadas e pintadas.

6

6.3 As obrigações da presente Inexigibilidade serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Fundo Municipal de Ação Social doravante denominada LOCATÁRIA e proponente, denominada LOCADORA, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7

7.3 O valor do imóvel a ser locado importa em R\$ 4.200,00 (Quatro mil e duzentos reais).

7.4 Os pagamentos serão realizados mensalmente em 12 (doze) parcelas de R\$ 350,00 (Trezentos e cinquenta reais).

8

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



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

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

8.5 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.

8.6 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.

9 DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

9.1 Por meio desta contratação pretendemos resguardar a segurança de quem frequenta o interior da unidade, visto que se pretende LOCAÇÃO de um imóvel será disponibilizado para família da Senhora Sueli Soares da Silva, de acordo com o Programa de Assistência Social através do benefício AUXÍLIO ASSISTENCIAL A FAMÍLIA DESABRIGADA de acordo com a Lei Nº 1401/2011, localizado na Rua Beira Rio, Nº 142, Bairro Centro – Taquaritinga do Norte – PE.

9.2 Outro objetivo tem como objetivo principal atender famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade e risco social, promovendo a inclusão, superação e o protagonismo social.

9.3 O espaço físico (conforme consta no relatório técnico anexo ao registro) foi levado em consideração na escolha da instalação pretendida, para o conforto da família cadastrada.

10 EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1 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.

10.2 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.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 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.

10.9 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.

10.10 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.

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

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

10.13 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.

10.14 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.



10.15 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.

10.16 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.

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

11 FISCALIZAÇÃO

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

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

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

11.1.3 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

11.1.4 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.

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

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

11.2.2 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.

11.2.3 Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar.

11.2.4 Elaborar relatório registrando as ocorrências sobre a prestação dos objetos referentes ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo.



11.2.5 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.

11.2.6 A atuação do fiscal deverá contar com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais.

12 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

12.1 Não poderão participar da presente inexigibilidade ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente (Art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021):

12.1.1 Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta.

12.1.2 Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação.

12.1.3 Pessoa física ou jurídica que, nos 05 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

12.2 Nos termos da legislação vigente, para locação de imóvel é necessário o cumprimento do Art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, no que consiste:

12.2.1 Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

12.2.2 Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

12.2.3 Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela;

12.3 Ademais, o presente processo de contratação deverá ser instruído conforme Art. 72, incisos I a VIII da Lei Federal nº 14.133/2021, como sendo:

12.3.1 Documento de Formalização de Demanda.

12.3.2 Termo de Referência.

12.3.3 Estimativa de despesa.

12.3.4 Parecer jurídico.

12.3.5 Pareceres técnicos, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

12.3.6 Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.

12.3.7 Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária.

12.3.8 Razão da escolha do contratado.

12.3.9 Justificativa de preço.

12.3.10 Autorização da autoridade competente.

13 HABILITAÇÃO

13.1 As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas CPF.

13.1.1 Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho.

13.1.2 Comprovante de Residência.

13.1.3 Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

14 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

14.1 As despesas decorrentes da presente licitação 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

02.18 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

0824404872.092 – BENEFÍCIOS EVENTUAIS

33904800 – OUTROS AUXÍLIOS FINANCEIROS A PESSOA FÍSICA

15 DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

15.1 O imóvel está localizado no endereço: Rua: Beira Rio, 142, Bairro Centro, Taquaritinga do Norte – PE. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves.

16 FORMAS, CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

16.1 O pagamento dos valores pactuados será realizado pelo Fundo Municipal de Assistência Social 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.

16.2 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.



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

16.3 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.

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

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

16.6 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.

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

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

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

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

16.10 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.

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

16.12 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.

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

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



16.15 Cabe ao respectivo fiscal ou gestor adotar as providências para apuração de possível descumprimento contratual;

16.16 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.

17 DO REAJUSTE

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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.

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

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

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

17.7 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.

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

17.9 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.



17.10 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.

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

17.12 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.

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

17.14 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.

17.15 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.

18 DA ANÁLISE CONTÁBIL E JURÍDICA DOS REAJUSTES/REVISÃO

18.1 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.

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

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

18.4 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.

19 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

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

C



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

19.3 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.

19.4 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.

19.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta caiba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

19.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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.

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

19.8 Entregar imediatamente ao LOCADOR 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.

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

19.10 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

19.11 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato.

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

19.13 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

20 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

20.1 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.

20.2 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 do Fundo de Ação Social, Desenvolvimento e Trabalho.

20.3 Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura do Fundo de Ação Social, Desenvolvimento



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

e Trabalho, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.

20.4 O LOCADOR deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras.

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

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

20.7 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



20.20 Fica a LOCATÁRIA responsável pelas contas de luz e água.

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

20.22 Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá a LOCATÁRIA manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

21 DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

21.4 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.

21.5 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.

21.6 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.

22 DOS CASOS OMISSOS

22.1 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, 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.

23 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



PREFEITURA DE TAQUARITINGA DO NORTE - PE

23.1 Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos três pilares das contratações públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o LOCADOR observe as exigências ambientais e sociais inerentes, envolvidas no objeto da presente contratação, contidas nas legislações correlatas.

23.2 No tocante a recursos, representações e pedidos de reconsideração, deverá ser observado o disposto no art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021.

23.3 Qualquer comunicação pertinente ao contrato, a ser realizada entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, inclusive para manifestar-se, oferecer defesa ou receber ciência de decisões sancionatórias ou sobre rescisão contratual, deve ocorrer por escrito, preferencialmente por meio eletrônico, admitida a comunicação por aplicativo de mensagens instantâneas, se devidamente comprovado o recebimento pelo particular.

23.4 As partes CONTRATANTES elegem o foro de Taquaritinga do Norte – PE, como competente para dirimir quaisquer questões oriundas da contratação, inclusive os casos omissos que não puderem ser resolvidos pela via administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

23.5 É parte integrante do presente Termo Aditivo, o seguinte documento:

ANEXO I – Minuta de Contrato.

Taquaritinga do Norte, 02 de maio de 2024.

Cinthia Delise Gonçalves Siqueira
Secretaria de Ação Social, Desenvolvimento e Trabalho