



Memorando 14- 16.690/2025

De: Sergio F. - SAS - PGT

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 11/04/2025 às 12:39:45

Setores envolvidos:

SAS - GSUA, SAD - ADP, SAS - PGT, SAD - GEPLAN

Análise Documental - Horta Comunitária - Locação de Imóvel

Prezados,

tendo em vista a possibilidade de prosseguimento do feito, seguem os instrumentos de planejamento para continuidade do processo.

—

Sergio Ricardo Ferreira Filho

Gerente de Planejamento e Gestão de Contratos

Anexos:

TERMO_DE_REFERENCIA_INEX_LOCACAO_DE_IMOVEL_2025_2_.pdf

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Constitui o objeto do presente Termo de Referência a **Inexigibilidade de Licitação para locação de lote urbano, situado à quadra W, no bairro Novo Mundo, no Município de Caruaru, sob o nº de nº 25, a fim de atender às necessidades de funcionamento da Horta Comunitária a ser realizada como parte do projeto de sustentabilidade e assistencialismo a famílias em vulnerabilidade alimentícia**, que terá como finalidade principal a articulação estratégica do Município de Caruaru junto aos órgãos e entidades da administração pública federal e demais instituições situadas na capital federal.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. A Secretaria de Assistência Social e Combate à Fome do Município de Caruaru-PE tem como principal objetivo promover a inclusão social, reduzir a vulnerabilidade das famílias em situação de risco e fomentar políticas públicas que garantam a segurança alimentar e nutricional. Dentro desse contexto, o Município tem implementado, por meio de diversas ações, programas que visam atender as necessidades básicas das populações mais carentes, com um olhar especial para a promoção da possibilidade de que estas famílias possam encontrar a possibilidade de sustentação autônoma por meio do exercício do trabalho.

2.1.2. Neste sentido, a proposta de criação de uma **HORTA COMUNITÁRIA** se insere em uma ação estratégica da Secretaria, com a intenção de fornecer uma alternativa para a geração de renda, a promoção da segurança alimentar e a inclusão social de famílias em situação de vulnerabilidade. O projeto da horta comunitária, em particular, visa atender pessoas em situação de insegurança alimentar e nutricional, uma das principais questões enfrentadas pela população mais carente da cidade de Caruaru, que frequentemente tem dificuldades de acesso a alimentos frescos e saudáveis.

2.1.3. O município, em sua análise, encontrou um lote específico, de titularidade privada, que se caracteriza como o local ideal para a execução deste projeto, isto porque, este é imediatamente ladeado do local onde funcionará a Cozinha comunitária do bairro Novo Mundo, com isso, alia-se a assistência com a possibilidade de inclusão do trabalho.

2.1.4. O lote em questão reúne as condições físicas e geográficas adequadas para o desenvolvimento das atividades agrícolas previstas, tais como a disponibilidade de área suficiente, proximidade de

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

comunidades vulneráveis, e uma localização que facilita o acesso dos beneficiários.

2.1.5. A locação deste lote urbano é imprescindível para a implementação da horta comunitária, visto que ele atende a todos os requisitos técnicos e sociais necessários para o sucesso do projeto, ao mesmo tempo que o Município não dispõe de imóvel próprio com as mesmas características. A locação do imóvel, portanto, é uma ação que visa dar cumprimento às metas da Secretaria de Assistência Social e Combate à Fome, no que diz respeito à promoção de políticas públicas voltadas para a inclusão e assistência social das famílias carentes de Caruaru.

2.1.5. 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 **à quadra W, no bairro Novo Mundo, no Município de Caruaru, sob o nº de nº 25**, cuja localização e características atendem de forma plena a necessidade identificada, demonstrando-se adequado para satisfazer o interesse público com eficiência e inclusividade.

2.1.6. O imóvel do tipo lote que se pretende alugar será utilizado para o funcionamento da Horta Comunitária, como parte complementar da instalação da cozinha comunitária de nº 2 a ser instalada no Município de Caruaru.

2.1.7. A presente contratação visa a locação de um imóvel do tipo lote urbano, com o objetivo de instalar uma horta comunitária que atenderá pessoas em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para o fortalecimento das políticas públicas externas ao desenvolvimento social e à melhoria da qualidade de vida da população local. A horta comunitária proporcionará, principalmente, o acesso a alimentos frescos e saudáveis para os moradores da região, contribuindo de forma significativa para a segurança alimentar e nutricional das famílias em situação de risco.

2.1.8. Um dos pontos principais que justifica a necessidade desta contratação é a localização estratégica do terreno, que está situado ao lado da cozinha comunitária que será instalada no mesmo bairro. A proximidade entre os dois espaços possibilitará uma integração efetiva das políticas de assistência social, permitindo que os usuários cadastrados na cozinha, para além de utilizarem-se da assistência proporcionada pela cozinha comunitária, também poderão usufruir de um equipamento que lhes trará a possibilidade de promoverem seu desenvolvimento familiar e econômico.

2.1.9. Ante o exposto, justifica-se a locação do imóvel situado **à quadra W, no bairro Novo Mundo, no Município de Caruaru, sob o nº de nº 25**, pelo período de 12 (doze) meses, para garantir o atendimento às necessidades do desenvolvimento das atividades da Secretaria de Assistência Social do Município de Caruaru/PE, com valor mensal de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) e valor global de R\$

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

4.200,00 (quatro mil e duzentos reais).

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. O valor mensal estipulado para a locação do imóvel foi fixado em R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), totalizando R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) para o período de 12 meses. Esse valor foi definido com base no Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Secretaria da Fazenda (SEFAZ). Os valores foram previamente negociados com os

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

proprietários e encontram-se compatíveis com os preços praticados pelo mercado imobiliário, atendendo ao requisito de compatibilidade, conforme a Norma ABNT NBR 14.653.

2.2.5. Considerando tratar-se de imóvel destinado às finalidades essenciais da Administração Pública, notadamente o funcionamento de horta Comunitária para desenvolvimento de atividades de agricultura em caráter familiar por parte de indivíduos em situação de vulnerabilidade, e levando em conta a adequação do valor aos padrões de mercado, conclui-se que o imóvel reúne as condições necessárias para atender as demandas do funcionamento da horta comunitária ora em comento. O imóvel é, ainda, o único capaz de satisfazer o interesse público de forma plena.

2.2.6. Portanto, com a concordância do locador quanto ao valor apontado pela Comissão de Avaliação Imobiliária da SEFAZ, verifica-se a vantagem da contratação pretendida.

2.2.7. Por fim, destaca-se que o imóvel atende às necessidades específicas para o funcionamento da Horta Comunitária do Bairro Novo Mundo, dispondo de localização estratégica, infraestrutura adequada, acessibilidade, segurança e condições compatíveis com os fins propostos. Assim, a locação representa uma solução eficiente e vantajosa para atender ao interesse público.

3. DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1. O imóvel escolhido é o único apto a atender às necessidades da Secretaria no que concerne o exercício de tal atividade, pois dispõe de espaço físico suficiente para o desempenho das atividades de cultivo e plantação de alimentos, bem como para delimitação de espaços para o desempenho dessas atividades agrícolas. Além disso, está localizado em uma região estratégica sendo um bairro com alta demanda de pessoas em vulnerabilidade, atendendo assim às finalidades precípua da Administração Municipal de Caruaru.

3.2. Entre as características específicas que foram decisivas para a escolha do imóvel, destacam-se:

- **LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA:** O imóvel escolhido está imediatamente ladeado pelo local onde funcionará a Cozinha Comunitária do bairro Novo Mundo. Essa proximidade é estratégica, pois possibilita a integração das ações de assistência social com a inclusão do trabalho, criando um ambiente colaborativo e eficiente para atender as famílias em situação de vulnerabilidade.
- **ADEQUAÇÃO FÍSICA E GEOGRÁFICA:** O lote possui as condições físicas e geográficas necessárias para o desenvolvimento das atividades agrícolas previstas, como o cultivo de alimentos na horta comunitária. A área disponível é suficiente para a execução do projeto, e a localização do imóvel facilita o acesso dos beneficiários, garantindo que o projeto seja acessível para as comunidades vulneráveis da região.
- **CONFORMIDADE COM AS NECESSIDADES DO PROJETO:** O imóvel atende a todos os requisitos técnicos e sociais necessários para o sucesso do projeto da horta comunitária, alinhando-se com as metas da Secretaria de Assistência Social e Combate à Fome no que diz respeito à promoção da segurança alimentar, geração de renda e inclusão social.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

- **IMPOSSIBILIDADE DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO:** Após análise dos imóveis disponíveis, verificou-se que o município não possui imóveis públicos próprios ou disponibilizados por outros entes que atendam às mesmas características do imóvel selecionado. Isso tornou a locação do lote privado a única alternativa viável para a implementação do projeto.

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 do termo de entrega do imóvel, a qual será formalizada por meio de assinatura de termo, precedido de vistoria detalhada do imóvel.
- 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.** O LOCATÁRIO poderá, caso haja necessidade de rescisão antecipada, denunciar o contrato antes do término do prazo estipulado no item 4.1, desde que comunique a LOCADORA 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 pelo LOCATÁRIO 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 **Oseias dos Anjos de Barros**, é de **R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)**, perfazendo o valor global anual de **R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)**.
- 5.1.2.** Somam-se ao valor mensal do aluguel, os valores relativos a despesas ordinárias de condomínio, telefone, internet e energia elétrica.
- 5.1.3.** Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (despesas ordinárias de condomínio, telefone, internet e energia elétrica) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO** serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento do imóvel, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução dele, no momento do encerramento do contrato. O locatário arcará apenas com o período em que efetivamente utilizou o imóvel, evitando que

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

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 5º 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:

OSEIAS DOS ANHOS DE BARROS

Agência: 3211

Número da Conta: 586235-3

Banco: 237 – Banco Bradesco S.A.

CPF: 420.XXX.XXX-91

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 irredutível 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.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

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, a LOCADORA 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

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

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 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 ao 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 da Lei 14.133/2021, permitindo-se ao 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: Priscila Dolores Sales de Azevedo Almeida

Suplente de Gestor: Paulo Augusto Santos Silva

Fiscal: Tais Milena da Silva

Suplente de Fiscal: Ligivânia dos Santos

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

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

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. AO 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 Executar reformas e adaptações necessárias para a entrega das chaves do imóvel, podendo realizá-las diretamente ou através de terceiros, sob suas expensas e responsabilidade.

7.1.3 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;

7.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

7.1.6. 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.

7.1.7. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

7.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.1.11. 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;

7.1.12. Apresentar certidão negativa de débitos, devidamente atualizada, referente aos impostos e demais tributos que incidirem sobre o imóvel locado;

7.1.13. 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;

7.1.14. 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;

7.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

7.1.15. Notificar o LOCATÁRIO, 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;

7.1.16. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

7.1.17. 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 Realizar vistoria e emitir Relatório de Vistoria Cautelar do imóvel, antes do recebimento e entrega das chaves, para fins de verificação do estado do imóvel, fazendo constar no relatório os eventuais defeitos existentes e/ou danos provocados;

8.1.4 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;

8.1.5 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;

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

8.1.7 Pagar, se houver, as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

8.1.8 Permitir a vistoria dos 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.

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

8.1.10. 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 sejam transferidos a terceiros. Com vistas ao exercício pela LOCATÁRIA de seu direito, obriga-se ao LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

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 DOS 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, esta 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.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

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 a LOCADORA 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 do LOCATÁRIO 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 para o presente exercício de 2025, na classificação

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

abaixo:

COZINHA COMUNITÁRIA (Locação do imóvel/terreno)

43 – Fundo Municipal de Assistência Social; 34002-FMAS; 8.306.802.2.7011 – Suporte as Atividades do Programa de Segurança Alimentar e Nutricional; 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física; Fonte de recursos: 128 – Transferências dos Fundos Estaduais de Assistência Social; 101 – Recursos Próprios

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 do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

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.

PRISCILA DOLORES SALES DE AZEVEDO ALMEIDA
Gerente de Gestão do SUAS

PAULO AUGUSTO SANTOS SILVA
Gerente Geral – SAS



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1E3C-693B-4C97-D7A1

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



PRISCILA DOLORES SALES DE AZEVEDO (CPF 078.XXX.XXX-07) em 11/04/2025 14:05:53

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/1E3C-693B-4C97-D7A1>