

TERMO DE REFERÊNCIA

Órgão responsável: Secretaria Municipal de Educação

1. OBJETO

LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO NA AVENIDA SÃO VICENTE DE PAULA, PARA FUNCIONAR COMO SEDE DO (NAEE) NÚCLEO DE ATENDIMENTO À EDUCAÇÃO ESPECIAL, EM ATENDIMENTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE IBICARAI-BA.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. O núcleo de atendimento especializado à educação especial requer um espaço físico adequado para atender às necessidades específicas dos alunos, incluindo acessibilidade, equipamentos e recursos específicos.

Demanda por Serviços Especializados: A demanda por serviços de educação especial tem aumentado, e o aluguel de um núcleo especializado permitirá oferecer atendimento de qualidade aos alunos que necessitam de apoio adicional.

Melhoria da Qualidade do Atendimento: Um núcleo de atendimento especializado devidamente equipado e localizado pode melhorar significativamente a qualidade do atendimento oferecido aos alunos, contribuindo para seu desenvolvimento educacional e social.

2.2. O imóvel situado no Centro, LOCALIDADE: Avenida São Vicente De Paula, de posse legal da proprietária, a Sra. MARIA LEDA OLIVEIRA ROCHA, inscrita no CPF: 353.628.715-87 e portadora do RG de nº. 0170909204 SSP/BA.

A escolha se deu em razão do imóvel apresentar características que atendem aos interesses da Administração, especialmente no que se refere às necessidades de localização, dimensão, edificação e destinação, fazendo do mesmo o mais adequado para a finalidade em questão.

2.3. A Sra locadora não possui dívida tributária junto ao Fisco Municipal, ressaltando-se também a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para a funcionalidade em questão.

2.5. Diante das justificativas apresentadas faz-se necessário a locação do imóvel por **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos exigidos no art. 74, V, § 5º da Lei Federal 14.133/2021.

3. DO ENQUADRAMENTO LEGAL:

Prefeitura Municipal de Ibicarai

Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



3.1. O presente termo de referência tem como base legal a Lei Federal 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), especificadamente seu artigo art. 74, V, da Lei Federal 14.133/2021.

3.2. O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII.

3.3. Nas palavras do ilustre professor Ronny Charles: *"Quando a lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor forma de contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve eficaz ao atendimento do interesse público naquela hipótese específica."*

3.4. Nesse mesmo sentido, o nobre doutrinador Adilson Abreu Dallari destaca que: *"Nem sempre, é verdade, a licitação leva uma contratação mais vantajosa. Não pode ocorrer, em virtude da realização do procedimento licitatório, é o sacrifício de outros valores e princípios consagrados pela ordem jurídica, especialmente o princípio da eficiência."*

3.5. No presente caso, restando configurada a inviabilidade de competição, ante a singularidade do imóvel a ser locado, considerando a disponibilidade do mercado em relação à necessidade da Administração, impõe a inexigibilidade de licitação. Porém, deve ser pormenorizada em um procedimento formal, devendo ser atendidos os requisitos do art. 72, e 14, V, §5º da Lei nº 14.133/2021, além de obediência aos princípios basilares como a impessoalidade, moralidade, publicidade dentre outros;

4. DA RAZÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL:

4.1. No que diz respeito a **RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL**, em atendimento ao que preconiza o artigo 74, § 5º, III da Lei 14.133/2021, justifica-se em razão do mesmo apresentar características que atendem aos interesses da Administração, especialmente no que se refere às necessidades de localização, dimensão, edificação e destinação, fazendo do mesmo o mais adequado para a finalidade em questão. Além disso a Sra. locadora não possui dívida tributária junto ao Fisco Municipal, ressaltando-se a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para a funcionalidade em questão;

4.2. Ainda, ressaltamos que foi realizado estudo técnico preliminar onde ficou evidenciado que pelas características da contratação e pela localidade não há imóveis apropriados que atenda a necessidade da Administração.

Prefeitura Municipal de Ibicarai

Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



5. DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS:

5.1. No que diz respeito a **JUSTIFICATIVA DE PREÇOS**, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VII da Lei 14.133/2021, para elaboração do custo, verificou-se que a proposta apresentada pelo locador, está em consonância com o Laudo de Avaliação de Bens levantada emitido previamente à contratação pela Engenheira Raysa Braitt Eng. Civil – CREA-BA 5150116-3.

5.2. Sendo assim, declara-se que o preço praticado para a presente contratação é compatível com o mercado, através de prévia avaliação, sendo considerado justo para esta Administração.

6. ESPECIFICAÇÕES / DETALHAMENTO

6.1 IMÓVEL COMERCIAL: Edificação em alvenaria de bloco cerâmico comum e cobertura em teto em laje, composto de uma demão de tinta e com plafons quadrados em led para iluminação, contendo DIVISÕES INTERNAS ADAPTADAS E NÃO FINALIZADAS EM PLACAS DE GESSO, NÃO ACABADAS.

6.2 – AVENIDA SÃO VICENTE DE PAULA, MUNICÍPIO DE IBICARAI - BAHIA

6.3 – INFRAESTRUTURA LOCAL: ENERGIA, ÁGUA E ESGOTO

6.4 – ACESSO / MUNICÍPIO: AVENIDA SÃO VICENTE DE PAULA.

7. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO DO LOCADOR:

7.1. Para que o objeto da contratação seja atendido, é necessário o atendimento de alguns requisitos mínimos necessários, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução pelo contratado, nos termos do artigo 72, da Lei Federal 14.133/2021.

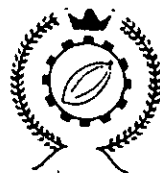
7.2. Será exigido, conforme Lei Federal 14.133/2021, documentos referentes ao proprietário do imóvel e do respectivo imóvel:

- DOCUMENTOS PESSOAIS;
RG, CPF, COMPROVANTE DE RESIDENCIA
- DOCUMENTOS DOS IMÓVEL
- CERTIDÕES NEGATIVAS;
MUNICIPAL, ESTADUAL, TRABALHISTA E FEDERAL

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Prefeitura Municipal de Ibicarai

Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



8.1. A fiscalização da contratação, decorrente desta inexigibilidade de licitação, será acompanhada e fiscalizada por servidor da Administração, especialmente designados, nos termos do artigo 117 da Lei Federal 14.133/2021.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

9.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

10.1. O pagamento será efetuado até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido;

10.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

10.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

10.4. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, e juntado ao processo de pagamento.

10.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em contracorrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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



10.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

10.8. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 1% (um por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-DI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

11. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

11.1. Os custos com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

03.08.01 SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

2.022- GESTÃO DOS SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

2.025 - MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO ESPECIAL

3.3.9.0.36.00 - Outros Serviços de Pessoa Física

Fontes: 500-1001 / MDE - 550/ QSE

12. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

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

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

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

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

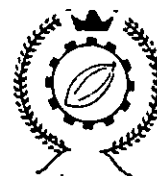
12.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

12.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

12.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Prefeitura Municipal de Ibicarai

Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



- 12.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 12.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 12.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 12.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 12.12. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

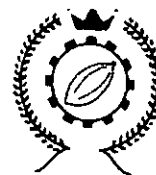
13. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 13.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 13.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 13.3. 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;
- 13.4. 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;
- 13.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 13.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 13.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

Prefeitura Municipal de Ibicarai

Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



13.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

13.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991

14. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

14.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data 15 de Julho de 2025 e encerramento em 15 de Julho de 2026, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

14.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

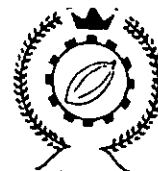
14.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

14.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

15. DO REAJUSTE

15.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (*Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI*), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

15.1. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.



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

16. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

16.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

17. DAS SANÇÕES:

17.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA, sanções previstas em lei, sempre respeitando com contraditório e ampla defesa.

Ibicaraí, 04 de Julho de 2025

Andrea de Lima
Servidor Responsável

APROVO o presente Termo de Referência, cuja finalidade é subsidiar a contratação de todas as informações necessárias à prestação dos serviços, estando presentes os elementos necessários à identificação do objeto e todos os critérios para contratação de forma clara e concisa, além de cumprir com o determinado na legislação.

Miriam Figueiredo Andrade
Secretária Municipal de Educação



MINUTA DO CONTRATO

CONTRA TO Nº 0XX/20XX

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE XXXXXX E A PESSOA FÍSICA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX O MUNICÍPIO DE XXXXXXXX, com sede no(a)

....., na cidade de /Estado ... ,

inscrito(a) no CNPJ sob o nº , neste ato representado pelo

xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, inscrito(a) no CPF nº , portador(a) da Carteira de Identidade nº , doravante denominada **LOCATÁRIO**, e do outro lado

a pessoa física o Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inscrita no CPF sob o nº e

portador do RG de nº xxxxxxxxxxxxxx com endereço no(a) , CEP: xxxxxx,

doravante designada **LOCADOR** tendo em vista o que consta no Processo administrativo nº 0xx/20xx e em observância às disposições da Lei nº 14. 133, de 2021 e na Lei nº 8. 078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 8.245 de 1991 - Dispõe sobre locações de imóveis urbanos, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de licitação nº xxx/20xx, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO NA AVENIDA SÃO VICENTE DE PAULA, PARA FUNCIONAR COMO SEDE DO (NAEE) NÚCLEO DE ATENDIMENTO E EDUCAÇÃO ESPECIAL, EM ATENDIMENTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE IBICARAI-BA.

1.2. Todos os termos do Termo de Referência integram o presente contrato em todas as suas condições.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº

14.133 de 2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR **O LOCADOR obriga-se a:**

3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita

observância das especificações de sua proposta;

3.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os

esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

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

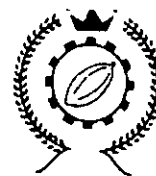
Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



- 3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 3.9.1. Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.
- 3.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.12. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.15. 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;
- 3.16. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência

Prefeitura Municipal de Ibicarai

Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

CLÁUSULA QUARTA -DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

4: 1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de

Contrato. 4.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4:3. 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;

4.3.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR

4.4. 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;

4.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado

ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de

dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1 O. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como;

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

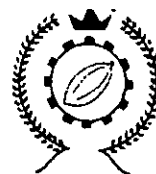
c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, portão eletrônico e antenas coletivas;

Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante previa combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo

LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do

Código Civil.

5.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios. •

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ XXXXXXXXXXXXXXXX, mensais, perfazendo o valor global de R\$

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o

imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.3. O certamente desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela.

Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será

abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no

encerramento do contrato, promovendo-se o certamente preferencialmente no pagamento do último.

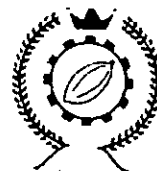
CLÁUSULA SETIMA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido;

7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes

à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a quitação da despesa, o pagamento ficará



pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando

qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.4. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, e juntado ao

processo de pagamento.

7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em contracorrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

7.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa, que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.8 O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 1 o/o (um por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-DI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA OITAVA-DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de XXXX meses, com início na data de XX/XX/XXX e encerramento em YY/YY/YYYY, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8A. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

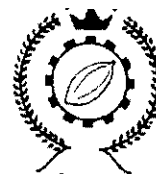
9.2. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual "cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada", a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (*Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI*), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração

Prefeitura Municipal de Ibicarai
Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



contratual.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11. 1. A Dotação orçamentária que correrá tal despesa é: Categoria Econômica 3000 - Despesas Correntes, Órgão XX.XX - Secretaria Municipal de xxxxxx, Projeto/Atividade xxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Valor R\$ x.xxx,xx, Fonte de Recurso - xx, Elemento de Despesa xx.xx.xx.xx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx, conforme disposto na Lei de meios vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº 14.133 de 2021

13.2. O LOCADOR é obrigada 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;

13.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA-DAS OBRIGAÇÕES

14.1. Constituem obrigações da CONTRATANTE:

a) efetuar o pagamento prestação de serviços do objeto do presente Contrato de acordo com o estipulado na Cláusula Terceira deste Instrumento.

b) na hipótese de atraso de pagamento dos créditos resultantes do presente Contrato, será acrescida ao valor dos mesmos a taxa de 0,01 % ao dia, a título de compensação financeira, aplicada desde o dia imediatamente subsequente do vencimento até o do seu efetivo pagamento.

14.2. -Constituem obrigações da CONTRATADA:

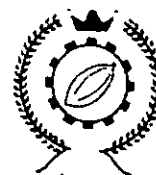
a) prestar os serviços com estrita obediência à descrição constante no orçamento e na planilha discriminativa;

b) manter-se durante toda a vigência contratual em compatibilidade com as obrigações assumidas e bem assim com as condições de habilitação fiscal e trabalhista.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA - DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Prefeitura Municipal de Ibicarai

Rua Travessa Prof. Oscar de Queiroz Matos, 23, Centro, Ibicarai - Bahia. CEP 45.745-000. Tel: (73) 3242-1005
E-mail: prefeitura@ibicarai.ba.gov.br - prefeitura.ibicarai@gmail.com - CNPJ: 14.147.896/0001-40



15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará ao LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

15.2. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

Multa:

15.3. Moratória de 0,03% por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2 Compensatória de 15% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida

15.4. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Ubaira-BA, pelo prazo de até dois anos;

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

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

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

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

b) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.

15.8. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

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

15.10. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

15.11. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

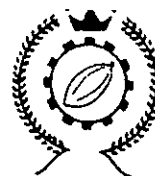
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

16.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

16.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e



rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.

15.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E PUBLICAÇÃO

13.1 - O presente Contrato tem embasamento legal no artigo 7º 4, inciso IV, "da 14.133, de 2021.

13.2- É de responsabilidade da CONTRATANTE a publicação legal do instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1 - Fica eleito o foro da Comarca de XXX como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

14.2 - E por estarem justos e contratados firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e

forma para que produzam os efeitos legais.

Ibicarai - BA, xx de xxxxxxxx de 20xx.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRATANTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EMPRESA

CONTRATADA