



TERMO DE REFERÊNCIA



1. DO OBJETO

1.1. O presente processo administrativo será processado mediante Inexigibilidade de licitação, com a finalidade de celebração de contrato de locação de imóvel, situado na **Rua Salinas, Salinas, N° 511, Porto de Galinhas, Ipojuca/PE, CEP: 55594-790**, para o funcionamento da **Cozinha Comunitária Maria José Lins**, neste Município, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1.2. A Lei 14.133/21 estabelece em seu art. 74, que é inexigível a Licitação sempre que houver inviabilidade de competição. Chega-se a esta conclusão, levando-se em conta que a arte não segue métodos e não é objetiva, não podendo comparar uma prática/atuação neste segmento com outra.

1.3. O imóvel situado na **Rua Salinas, Salinas, N° 511, Porto de Galinhas, Ipojuca/PE, CEP: 55594-790**, terá o funcionamento da **Cozinha Comunitária Maria José Lins**.

1.4. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua assinatura, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº14.133, de 2021.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação de um equipamento para a **Cozinha Comunitária** constitui medida fundamental para o fortalecimento da Proteção Social Básica, no âmbito da política pública de Assistência Social do município de Ipojuca/PE. A iniciativa tem como objetivo ampliar o acesso da população em situação de vulnerabilidade social à alimentação adequada, promovendo segurança alimentar e nutricional, dignidade e melhoria da qualidade de vida.

2.2. A escolha do imóvel será realizada após a execução do Laudo de Avaliação, emitido pela Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano deste Município, necessário se faz a locação aqui pretendida e termo de vistoria.

2.3. Foi publicado o Aviso de Intenção de Locação no **Diário Oficial do Município** e no **Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP**, informando os



requisitos de instalação e localização necessários para o atendimento da necessidade administrativa. Ressalte-se que não houve manifestação de possíveis locadores com imóveis aptos a atender às especificações da Secretaria, o que reforça a inviabilidade de contratação por meio de outras ofertas.

2.4. Ademais, conforme declarado pela Secretaria de Administração Municipal, não possuímos no Cadastro Imobiliário do Estado imóvel disponível com as características solicitadas.

2.5. Assim, tendo em vista a continuidade do serviço já prestado, não havendo outro imóvel que possa abrigar de forma adequada e satisfatória o que se pretende, e estando o imóvel adequado ao seu funcionamento, com valor compatível com o de mercado, consoante explicitado no **Laudo de Avaliação Nº 176/2025**, concluímos ser o imóvel apresentado situado na **Rua Salinas, Salinas, Nº 511, Porto de Galinhas, Ipojuca/PE, CEP: 55594-790**, que atenderá às finalidades precípuas da Administração, escolhida para prestação dos serviços.

2.6. Diante do exposto e em conformidade com o item 2.5 e seus subitens, justificativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração presentes do Estudo Técnico Preliminar, estão obedecidos os requisitos para a efetivação da locação do imóvel por inexigibilidade.

3. DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução como um todo se encontra detalhada da em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 18º, §1º, VII, da Lei n.º 14.133/2021.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Subcontratação

4.2. É vedada a sublocação imóvel.

4.2.1. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente contratação, uma vez que a execução do serviço pretendido na contratação pode ser prestada em sua integralidade por qualquer locador, sem que se demande especialização, concentração de mercado ou racionalização



de atividades que inviabilizam tal execução. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.

4.3. Garantia da contratação

4.3.1. Pretendendo a administração encontrar um imóvel, do qual intenciona obter a posse para atender a problemática que deve ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se por dispensável a garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tendo em vista que a posse do imóvel, por si só, constituirá na realização do objeto.

4.3.2 Prazo para assinatura do Contrato

4.5.1. Após a autorização da inexigibilidade, o fornecedor será convocado para assinatura do termo de contrato no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

4.6.2. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O modelo de locação adotado será o tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

5.2. O serviço será prestado no seguinte local: imóvel localizado na **Rua Salinas, Salinas, N° 511, Porto de Galinhas, Ipojuca/PE, CEP: 55594-790.**

5.3. O início da execução contratual dar-se-á no prazo máximo de 3 (três) dias, contados a partir da assinatura do contrato.

5.4. O recebimento do imóvel estará rigorosamente condicionado à verificação do atendimento das condições especificadas neste Termo de Referência e vistoria, sob pena de serem aplicadas às sanções estabelecidas neste Termo de Referência.



5.5. O objeto será contratado por meio do regime de execução empreitada por preço global.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão do(s) Contrato(s) será feita por servidor designado, através de Portaria específica, nos termos do art. 8º, § 3º da Lei nº 14.133/2021.

6.2. A fiscalização do(s) Contrato(s) será feita por servidores designados, através de Portaria específica, nos termos do art. 8º, § 3º da Lei nº 14.133/2021.

6.3. *Fiscalização Técnica*

6.3.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.3.2. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.3.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.3.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.3.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.3.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

6.4. *Fiscalização Administrativa*



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

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

6.5. Gestor do Contrato.

6.5.1. O gestor do contrato coordena a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

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

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

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

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



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

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

6.5.8. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.5.9. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.5.10. As comunicações entre a contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.5.11. A Contratante poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5.12. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a o Contratante poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.7. Das penalidades:

6.7.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;



- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

6.7.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
- iv) Multa:

(1) moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

6.7.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º).

6.7.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

6.7.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)



6.7.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

6.7.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

6.7.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

6.7.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

6.7.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competentes definidos na referida Lei (art. 159)

6.7.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos no Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

6.7.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às



sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161)

6.7.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

6.8. Das condições de rescisão contratual

6.8.1. O contrato se extingue quando:

- 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.

6.8.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

6.8.3. Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

6.8.4. A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do LOCADOR, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

6.8.5. A extinção antecipada do contrato pelo LOCATÁRIO, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.



6.8.6. Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

6.8.7. Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 31, último dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência.

7.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

7.3. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.4. Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar à LOCADORA a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021.

7.5. A fiscalização não atestar o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

7.6. A contagem do prazo previsto no item 9.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.

7.7. A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais



documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

7.8. No caso de atraso pela LOCATÁRIA, os valores devidos à LOCADORA serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária.

7.9. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

7.10. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

8. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. A locação do imóvel terá um custo mensal estimado em **R\$5.201,50 (cinco mil, duzentos e um reais e cinquenta centavos)**, conforme valores apurados em Laudo de Avaliação de nº 176/2025, (em Anexo), elaborado pela GEOSOLOS CONSULTORIA PROJETOS E SERVICOS LTDA, CNPJ 04.410.021/0001-36, Com sede na Rua Zildenia, 1166, Sala 04-b01 - Coité, Eusébio/CE - CEP:61.760-000. telefone.: (85) 3016-3067 - geosolos@gmail.com.

8.2. O IPTU do imóvel locado será isento, enquanto durar a locação, na forma da Lei Municipal nº 2016 de 15 outubro de 2021.

8.3. O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, fornecido pelo IBGE.

8.4. 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.

8.5. 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.



8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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 inviabilizam a execução do **CONTRATO** tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no **CONTRATO**.

9. DA OBRIGAÇÃO DAS PARTES E BENFEITORIAS

9.1. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- e) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- f) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deterioração anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- g) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- h) Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- i) 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.



9.2. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;
- g) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- h) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração.

9.2.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

9.3. Das benfeitorias e conservação

9.3.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

9.3.2. As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no item anterior, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção.



9.3.3. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

9.3.4. As benfeitorias voluntárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo LOCADOR, hipótese em que caberá indenização.

9.3.5. Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.3.6. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

9.3.7. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão à conta do Orçamento Geral:

Unidade Gestora: 20. - Secretaria Municipal de Assistência Social

Unidade Executora: 20.02 - Fundo Municipal de Assistência Social

Funcional: 08.122.2005-2.363

Natureza da Despesa: 3.3.90.36 -Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Fonte: 101

11. DO PREÇO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1. O valor estimado referente ao laudo da contratação do imóvel situado na **Rua Salinas, Salinas, N° 511, Porto de Galinhas, Ipojuca/PE, CEP: 55594-790**, será de **R\$5.201,50 (cinco mil, duzentos e um reais e cinquenta centavos)**.



11.2. Para obtenção do valor estimado foi utilizado o Laudo de Avaliação de imóvel n.º 009/25 elaborado pela GEOSOLOS CONSULTORIA PROJETOS E SERVICOS LTDA, CNPJ 04.410.021/0001-36, Com sede na Rua Zildenia, 1166, Sala 04-b01 - Coité, Eusébio/CE - CEP.: 61.760-000. telefone.: (85) 3016-3067 - geosolos@gmail.com .

11.3. Foi publicado o Aviso de Intenção de Contratar no Diário Oficial do Município de Ipojuca/PE, o qual solicita que o interessado deverá apresentar os seguintes documentos, a serem enviados no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da publicação, para o e-mail Contratos@ipojuca.pe.gov.br .

a) Proposta comercial, contendo o valor do aluguel mensal, vigência do contrato e eventuais encargos adicionais;

b) Documentos de habilitação, regularidade jurídica, fiscal, trabalhista.

11.4. Documentos de habilitação e regularidade

11.4.1. Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:

I – quando se tratar de pessoa física:

- a) cópia da cédula de identidade e do CPF;
- b) cópia do comprovante de residência.

II – quando se tratar de pessoa jurídica:

- a) registro comercial, no caso de locador empresa individual;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;
- d) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual e Municipal da localidade onde está situado o imóvel;
- e) certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- f) prova da regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;
- g) prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT.

11.5. Disposições complementares



11.5.1. A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

11.5.2. A Secretaria demandante procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo Termo de Vistoria de novos imóveis que venham ser apresentados, em caso de aprovação solicitará a emissão ao final de Laudo de Avaliação do imóvel pela Secretaria de Meio Ambiente e Controle Urbano, que deve atestar o valor de mercado, e envio dos documentos para o Agente de Contratação para apensar aos autos do processo, que emitirá a certidão de transcurso do prazo;

11.5.6. Após a conclusão do Laudo de Avaliação, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato.

11.5.7. O Chamamento Público não implica obrigatoriedade de contratação.

Ipojuca, 09 de outubro de 2025.

Micheline Mirelly da S. Santos

OAB/PE 57.090

Micheline Mirelly da Silva Santos
Matrícula:104/25

AUTORIZO:

Helena Patrícia Costa Alves
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social