ESTADO DO CEARÁ

MUNICÍPIO DE BANABUIÚ

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO N° 07.001/2026-CH

Processo administrativo 07.2026.01.28.01

1. DO OBJETO

1.1 Prospecção do mercado imobiliário em Banabuiú-CE com vistas à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS I VALE DAS BORBOLETAS** mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.

2. DO OBJETIVO

2.1 O objetivo deste Edital é fornecer elementos com as regras do chamamento público que poderá resultar na escolha de imóvel adequado para **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS I VALE DAS BORBOLETAS.**

2.2 As especificações deste Edital contêm as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A PROSPECÇÃO

3.1 A prospecção pretendida justifica-se pela necessidade de mudança do modelo de ocupação dos imóveis da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO na tentativa de reduzir os custos, com a identificação de espaço mais econômico em termos de despesas de custeio, proporcionando atender os objetivos estratégicos (Garantir a sustentabilidade econômico-financeira) e (Aprimorar a eficiência operacional), aprovados pelo Gestor Municipal.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1 A locação obedecerá ao disposto na Lei 14.133, de 01/04/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Decreto Municipal n° 186/2024 que regulamenta o procedimento auxiliar denominado credenciamento, conforme dispõe o artigo 79 da Lei nº 14.133 de 2021, orientações da Procuradoria Geral do Município, orientações do Acórdão TCU 1479/2019 Plenário, bem como ao estipulado neste Edital.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo 01 – Requisitos do Imóvel deste Edital.

5.2 - O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.3 - Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas na legislação vigente.

5.4 - O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 24 (vinte e quatro) horas após a assinatura do contrato, com toda a sua infraestrutura definida conforme o Anexo 1, além das adaptações necessárias ao layout aprovado pela Secretaria de Assistência Social e Trabalho, todas concluídas e em condições de operação imediata.

6 – DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

6.1 De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela Secretaria de Assistência Social e Trabalho, os interessados deverão apresentar suas propostas conforme Anexo 02 - Modelo de Proposta.

6.2 - As propostas deverão ser enviadas a partir de **02/02/2026**, para o endereço eletrônico comissaolicitabnb@gmail.com, direcionadas a Comissão de Licitação.

6.2.1 - Não será considerada proposta encaminhada após a data limite constante do item anterior.

6.2.2 - Até a data limite para apresentação das propostas, o proponente poderá reencaminhar sua proposta e será considerada pela Comissão, para fins de avaliação, a última proposta recebida.

6.3 - Cada proposta deverá ser encaminhada com os seguintes dados: descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas do Edital, além de conter o valor para a locação mensal, sendo devidamente assinada e datada.

6.4 - Deverá estar acompanhada do Comprovação de Propriedade do Imóvel, da Certidão negativa de ônus real que possa pesar sobre o imóvel, da Certidão de quitação do IPTU, da Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou do Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica.

6.5 - A validade das propostas deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos, contados do último dia previsto para entrega das propostas, prorrogável mediante interesse da Secretaria de Assistência Social e Trabalho e acordado entre as partes.

6.6 - A análise e seleção da proposta será realizada pela comissão designada pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho.

6.7 - A Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho não está obrigada a

contratar qualquer proposta classificada, uma vez que este chamamento público é um mecanismo para prospectar o mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades desta Unidade Gestora.

6.8 – O resultado será publicado no Diário Oficial do Município e no site https://www.banabuiu.ce.gov.br/ e, oportunamente, será convocado o proprietário do imóvel para a formalização do contrato, na forma da lei.

7 - DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

7.1 - O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada, tampouco a que tiver ofertado maior valor estimativo.

7.2 - A seleção da melhor proposta entre as qualificadas levará em consideração, os seguintes critérios:

a) localização;

b) área;

c) qualidade do imóvel;

d) adequação;

e) segurança;

f) condições de acessibilidade; preço pretendido pela futura locação.

8 - DOS RECURSOS

8.1- Da análise da documentação e da decisão proferida pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho, caberá recurso no prazo de 03 (três) dias, contados da intimação do ato.

9 – DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

9.1 – A partir do resultado da avaliação dos imóveis ofertados, o imóvel selecionado será submetido a laudo de avaliação pelo Setor de Tributos do Município ou por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA/CAU local, providenciado sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho. Havendo aceitação pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho', serão iniciados os procedimentos para a contratação, observadas as exigências legais.

9.2 – Situações a encontrar / avaliar:

9.2.1 - Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho, a administração poderá optar pela

inexigibilidade de licitação (art. 74, inciso V da Lei 14.133/21);

9.2.2 - Caso seja disponibilizado mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho, a administração poderá optar pela contratação do imóvel com menor valor e desde que atenda aos requisitos exigidos, dar-se-á a contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação;

9.2.3 - Existindo mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho e não estando presentes as necessidades de instalação e localização que condicionam a escolha do imóvel, far-se-á uma licitação.

9.2.4 - Caso a avaliação conclua pela inviabilidade da locação, a administração não prosseguirá com a contratação.

10. DAS CONDIÇÕES PARA A CONTRATAÇÃO

10.1. Após atendimento das exigências do Chamamento Público, o imóvel será avaliado sobre a adequação do valor do aluguel ao preço de mercado.

10.2. O valor final do aluguel a ser contratado será negociado com observância do valor de avaliação constante no laudo, com vigência a partir da efetiva ocupação do espaço. Poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

10.2.1 A Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho se responsabilizará além do valor do aluguel, pelos pagamentos dos encargos constantes do Artigo 23 da Lei Federal nº 8245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas condominiais regulares inclusa a manutenção contínua, IPTU anual proporcional ao período da locação e seguro contra incêndio, após a efetiva ocupação do imóvel. Também pelo pagamento das despesas condominiais específicas da área privativa, caso venha a ser contratada.

10.2.2 O pagamento do valor do aluguel ocorrerá independente dos componentes definidos neste item, observada a carência acordada com o proprietário.

10.3 - A celebração do contrato deverá ocorrer em prazo de 5 (cinco) dias úteis da sua disponibilização para a assinatura digital pelas partes.

10.4 - O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho devendo ser considerada para o início dos pagamentos a carência ofertada pelo proprietário.

10.5 - Para assinatura do contrato, serão exigidos e/ou consultados os documentos a seguir listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

a) cópia do comprovante de titularidade do imóvel;

b) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união, Certidão Negativa do Estado e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas se o locador for pessoa física;
c) se o locador for pessoa jurídica: CNPJ, contrato social, certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e do Estado e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
d) cópia do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
e) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
f) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

10.5.1. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

10.6. Se contratado o imóvel, o proponente escolhido deverá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Secretaria de Assistência Social e Trabalho, no prazo definido no item 5.5.

11. DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

11.1 **Do direito aplicável**

11.1.1 As relações entre locador e locatário serão regidas pela Lei do Inquilinato (Lei Federal n. 8.245, de 18 de outubro de 1991), cuja principal revisão ocorreu por meio da Lei Federal n. 12.112, de 09 de dezembro de 2009.

11.2 Da vistoria inicial e final

11.2.1. O contrato de locação deverá ser acompanhado por original do Laudo de Vistoria de recebimento do imóvel, no qual estejam detalhados todas as instalações, bens, características e estado de conservação, comprovando as condições nas quais o imóvel se encontrava, na época em que o locatário passou a habitá-lo.

11.2.2. Ao final da locação, a devolução do imóvel será precedida da emissão de Laudo de Vistoria de Encerramento. Na medida em que a responsabilidade total da manutenção do imóvel e instalações é do locador, o imóvel será devolvido ao proprietário no estado em que se encontra.

11.3 Do pagamento

11.3.1 O valor mensal do aluguel será pago pelo LOCATÁRIO no primeiro dia útil após o 30º (trigésimo) dia corrido do mês subsequente ao vencido, mediante o recebimento da Nota Fiscal ou Nota de Cobrança emitida pelo LOCADOR. O valor do condomínio e IPTU se darão nos vencimentos determinados nos documentos de cobrança.

11.3.2 As demais despesas de responsabilidade da Secretaria de Assistência Social e Trabalho, relativas ao fornecimento de água/esgoto e energia elétrica, serão pagas diretamente às concessionárias, contra as respectivas Guias de Recolhimento e Faturas.

11.4 Do encerramento

11.4.1 O locador apenas poderá romper o contrato nas hipóteses da Lei do Inquilinato. O locatário também não poderá sair antes do prazo, exceto se pagar a multa prevista no contrato.

11.4.2 Ao final do prazo de 12 (doze) meses a locação termina, independente de qualquer aviso e apenas será prorrogado se as partes desejarem e mediante a celebração de Termo Aditivo ao Contrato.

11.5 Da Sublocação

11.5.1 O locador permite ao locatário sublocar, ceder ou emprestar parte do imóvel a uma terceira pessoa.

11.6 Das Benfeitorias

11.6.1 Benfeitorias são obras ou reformas ou outras alterações realizadas em determinado bem com o objetivo de o conservar, melhorar ou deixar mais bonito. Dentro do conceito de "benfeitoria" estão incluídas as atividades como a troca de um piso, a pintura de uma parede, a troca de uma tubulação, o conserto da rede elétrica, a troca de uma porta, a troca de uma luminária, dentre outras.

11.6.2 As benfeitorias podem ser, de acordo com a lei, de três tipos: voluptuárias, úteis ou necessárias.

11.6.3 As benfeitorias necessárias são aquelas destinadas à conservação do bem, ou seja, aquelas cuja realização é *imprescindível* para que o bem se mantenha em boas condições ou para evitar que se deteriore. Se uma benfeitoria necessária não for realizada, portanto, o bem pode ser colocado em risco ou perder valor.

11.6.4 As benfeitorias úteis são aquelas destinadas a melhorar o bem, aumentando sua qualidade, e que não são necessárias. A diferença deste tipo de benfeitoria para as necessárias está no fato de que, ao contrário das primeiras, não se destinam a garantir a integridade do bem, servindo apenas para melhorá-lo.

11.6.5 As benfeitorias voluptuárias, por fim, são aquelas que não têm qualquer utilidade que não seja a de deixar o bem mais bonito. As benfeitorias voluptuárias não melhoram a utilização do bem, servindo apenas para finalidades estéticas.

11.6.6 As indenizações relativas às benfeitorias úteis e voluptuárias, executadas após a ocupação do imóvel, deverão ser autorizadas pelo locatário.

11.7 Da Revisão de valores

11.7.1 O valor final do aluguel poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

11.7.2 Para os serviços condominiais, caso sejam contratados, utilizar-se-á o instituto da repactuação para revisão dos preços.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Fica assegurado aos interessados vista aos autos do processo de contratação.

12.2 Esclarecimentos a respeito deste chamamento poderão ser solicitados por meio do endereço licitacao@banabuiu.ce.gov.br ou comissaolicitabnb@gmail.com.

12.1.1 A comissão responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de 04 (quatro) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido.

12.1.2 As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas aos interessados por meio do sítio https://www.banabuiu.ce.gov.br/licitacao.php, ficando obrigados os proponentes interessados em participar deste chamamento a acessá–las para a obtenção das informações prestadas.

12.3 Os casos omissos, porventura existentes, serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente.

12.4 Fica estabelecido o Foro da Comarca de Banabuiú, Seção Judiciária do Estado do Ceará, para dirimir quaisquer controvérsias resultantes deste Edital.

13. ANEXOS

13.1 Constituem-se anexos deste edital:

ANEXO 01 – REQUISITOS DO IMÓVEL
ANEXO 02 – MODELO DE PROPOSTA
ANEXO 03 – DA SELEÇÃO DO IMÓVEL
ANEXO 04 – TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL
ANEXO 05 – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

Banabuiú-CE, 30 de janeiro de 2026.

EDILANE MACIEL DA SILVA
AGENTE DE CONTRAÇÃO

ANEXO 01 – REQUISITOS DO IMÓVEL

1.0 DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

1.1 - As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias para escolha de imóvel adequado para **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS I VALE DAS BORBOLETAS.**

a) Localização; Área central ou de fácil acesso.

b) Condições de Segurança; Segurança estrutural.

c) Tecnologia e Comunicação; Instalações elétricas e de comunicação.

d) Conformidade com a Legislação; Licenciamento e alvarás.

ANEXO 02

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

_____ (pessoa jurídica/pessoa física), inscrita (o) no (CNPJ/CPF) sob o n.º _____, com sede/domiciliado na _____ (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr(a) _____ infra-assinado(a), portador(a) da Carteira de Identidade n.º_____ e inscrito (a) no CPF sob n.º _____, vem, em atendimento ao Edital de Chamamento Público n.º ____/2026, apresentar a seguinte proposta de preço, para fins de celebração de contrato de LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R$_____ DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS: R$ _____ PRAZO PARA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL: _____ (_____) dias consecutivos, a partir da assinatura do contrato.
VALIDADE DA PROPOSTA: _____dias (mínimo de 60 dias).
DADOS COMPLEMENTARES:
Telefone(s) de Contato:
Endereço Eletrônico:

Banabuiú, ___ de ___ de ___.

_____
(proprietário/representante legal)

ANEXO 03 - DA SELEÇÃO DO IMÓVEL

A análise e seleção da proposta serão realizadas pela Comissão designada pela Secretaria de Assistência Social e Trabalho.

As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros do Anexo 01, em caráter classificatório.

1. Terão preferência na seleção pela Secretaria de Assistência Social e Trabalho, os imóveis que disponham ou ofereçam na proposta:

a) localização;

b) área;

c) qualidade do imóvel;

d) adequação;

e) segurança;

f) condições de acessibilidade; preço pretendido pela futura locação.

2. A avaliação poderá ser realizada por meio de visita in loco para verificação das características do imóvel e de sua documentação.

ANEXO 04

TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

Endereço do Imóvel:

QUESTÕES FINANCEIRAS

Valor mensal proposto para Locação: _____
Valor dos Encargos Locatícios: _____
Os Encargos Locatícios são os que seguem:_____

QUESTÕES PRELIMINARES

Poderá haver a imediata ocupação do imóvel: ( ) Sim ( ) Não
Será necessária a realização de reforma/reparo no Imóvel: ( ) Sim ( ) Não

Caso a resposta seja afirmativa:
Quais as reformas/reparos que precisam/devem ser realizadas para possibilitar a utilização do Imóvel e o funcionamento do serviço:

_____
_____
_____

QUESTÕES ESTRUTURAIS

Qual o tamanho da área construída? _____

O imóvel está localizado no Centro de Banabuiú, próximo à sede da Prefeitura Municipal? ( ) Sim ( ) Não
Outras observações adicionais quanto à localização do Imóvel:

_____
_____
_____

O imóvel possui dependências internas deverão estar em perfeitas condições de uso e em bom estado de conservação, o que inclui sistemas hidráulico e elétrico? ( ) Sim ( ) Não

Observação:_____
_____
_____
_____

Já possui aparelho de ar condicionado instalado? ( ) Sim ( ) Não
Observação:_____
_____

_____
_____

O imóvel possui quantos ambientes?

_____

O Imóvel possui banheiro? ( ) Sim ( ) Não

O Imóvel possui cozinha-copa? ( ) Sim ( ) Não

Observações Adicionais:

_____
_____
_____

Banabuiú-CE, ___ de ___ de ___.

Representante da Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho

Proprietário do Imóvel

ANEXO 05 – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO N° __/2026, QUE CELEBRAM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE BANABUIÚ ATRAVAÉS DA SECRETARIA E A PESSOA FÍSICA/JURÍDICA.

Pelo presente instrumento de CONTRATO que fazem entre si, de um lado, O MUNICÍPIO DE BANABUIÚ, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob n.º 23.444.672/0001-91, com sede na AV. Queiroz Pessoa nº 435, Centro, Banabuiú, Ceará, através da SECRETARIA DE _____, neste ato representada pela sua Secretária, Srª. _____, na forma da Lei, doravante denominado LOCATÁRIO, e a empresa _____, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº __.___.___/____-__, estabelecida na neste ato representada pelo(a) Sr(a). _____, portador(a) do CPF n° _____, doravante denominada LOCADORA, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº _____ e em observância às disposições da Lei n° 8.245/1991 e Lei n° 14.133, de 2021, Decreto Municipal n° 170/2023, Decreto Municipal n° 186/2024 e demais legislação pertinente, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação n° _____/2026 e o Edital de Chamamento Público n° _____/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço _____, no município de Banabuiú/CE, para **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS I VALE DAS BORBOLETAS** de responsabilidade da Secretaria de Assistência Social e Trabalho.

1.2. O presente contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

1.3. São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição, o Edital de Chamamento Público n° 07.001/2026-CH, a Proposta da Locatária e eventuais anexos aos documentos antepostos.

2- CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n° 14.133/2021, 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”, devendo ser observado os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3- CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

A LOCADORA 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 da LOCATÁRIA;
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;
3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação**;**
3.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
3.7. Fornecer à LOCATÁRIA 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 as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
3.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
3.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
3.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
3.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
3.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
3.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
3.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar (se houver), combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
3.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
3.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
3.14. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência 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;
3.15. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente

4- CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA 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/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

4.6. Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.7. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

4.10. 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;

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

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

4.13. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

4.14. 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/espaço físico locado;

4.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

5- CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

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

6- CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$ _____ (por extenso), perfazendo o valor total de R$ ____ (por extenso).

7- CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5° (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.3. 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 a LOCADORA 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 a LOCATÁRIA.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, estadual e municipal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, 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. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8- CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo da vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, nos termos do art. 3° da Lei n° 8.245/1991, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos, por interesse da administração, obrigatoriamente por meio de celebração de Termo Aditivo.

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

8.3. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de

mercado. 8.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9- CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com pravo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), ou outro que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste para os subsequentes.
9.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
9.3. 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.

10- CLÁUSULA DÉCIMA – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Assistência Social deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 08.122.0021.2.062.0000 – GESTÃO ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL.
ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.00. Outros Serviços de Terceiro Pessoa Física;

11- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

11.1 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por, devidamente designado para este fim, o qual deverá exercer em toda a sua plenitude a ação de que trata o art. 117 da Lei Nacional nº 14.133/2021.
11.2. A fiscalização será exercida pela Secretaria Contratante. Todos os problemas advindos da execução do contrato serão tratados inicialmente com a Fiscalização e, posteriormente, se não houver solução compatível, com o (a) Secretário(a).
11.3. A Contratada deverá se limitar a execução dos serviços especificados no Contrato e na Ordem de Serviços, sob pena de executar e não receber.
11.4 O representante da PMB anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
11.5 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.
11.6. A aceitação pela fiscalização não exime o contratado de suas responsabilidades técnicas e civis.

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

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

12.2. O CONTRATADO 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.
12.3. 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 termo de contrato.
12.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

13- CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de: 13.1.1. 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);
13.1.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
13.1.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei).
13.1.4. Multa: 13.1.4.1. moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;
13.1.4.2. compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;
13.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante.
13.3. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa. 13.3.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
13.3.2. 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.
13.3.3. 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.
13.4. 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. 13.5. Na aplicação das sanções serão considerados:
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.
13.6. 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 competente definidos na referida Lei.
13.7. 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 neste 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.
13.8. 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 âmbito do Poder Municipal.
13.9. 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.

14- CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO DOS CONTRATOS
14.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.
14.1.1. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o Contratante, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.
14.1.2. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.
14.1.3. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.
14.2. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da NLLC, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
14.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.
14.2.1. A alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
14.2.1.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5. 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.
14.6. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:
14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
14.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS
15.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO
16.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas, nas condições previstas pela Lei 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO
18.1. É eleito o Foro da Justiça Federal de Banabuiú-CE, com prejuízo a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Banabuiú-CE, __ de _____ de 2026.

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO
CNPJ Nº.
LOCATÁRIO

LOCADOR

TESTEMUNHAS

1._____CPF Nº. _____
2._____CPF Nº. _____