



Memorando nº. 039/2024

Goianésia-GO, 25 de janeiro de 2024.

Ao Senhor,

WILIAM COSTA

Secretário Municipal de Finanças

Prefeitura Municipal

Goianésia – Goiás

DESPACHO

Nos termos do Decreto Municipal nº 2.454/2023, AUTORIZO o andamento do presente processo, consoante o art. 72, inciso VIII, da Lei 14.133/21.

WILIAM COSTA

Assunto: Contrato de locação de imóvel.

Processo por meio de inexigibilidade e contrato de locação de um imóvel situado na Rua 26; nº 521 Setor Negrinho Carrilho no Município de Goianésia-GO, destinado a instalação e funcionamento da Creche Municipal Joaquim Mendes da Costa atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Educação

Para a presente contratação, deverão ser consideradas as seguintes informações orçamentárias:

ORGANOGRAMA	FONTE	DETALHAMENTO
661	101	101000

Na certeza de contar com sua atenção, desde já agradeço e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência é a contratação por meio de inexigibilidade de licitação de locação de um imóvel situado na Rua 26 nº 521 Setor Negrinho Carrilho no Município de Goianésia-GO, destinado a instalação e funcionamento da Creche Municipal Joaquim Mendes da Costa em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.





2. JUSTIFICATIVA

O contrato se faz necessário uma vez que o imóvel supracitado é de extrema importância para dar prosseguimento ao funcionamento e instalação da Creche Municipal Joaquim Mendes da Costa

Com base na Lei de Licitações 14.133/21, mais precisamente no art. 74 inc. V da referida norma, a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel. Não bastante a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.

No caso em apresso, a administração pública por meio de avaliação prévia (anexa) realizada por comissão competente (cujo instrumento de nomeação faz parte integrante do presente processo), descreve com extrema precisão, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas da sede da Creche Municipal Joaquim Mendes da Costa.

Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso ao público, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições da avaliação realizadas pela Comissão designada para o propósito.

Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatada é fundamental e legal a locação pretendida.

Tal locação justifica-se devido necessidade um local próximo a creche para abrigar as crianças, visto que, à creche passará por uma reforma geral, ampliação e adequação na estrutura física, instalações elétricas e hidráulicas, sendo que inviável presença de crianças e servidores no local

3. DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

3.1. A contratação se fundamenta nos pressupostos do art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. (V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.)

4. DO REGIME DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

4.1. Da Sustentabilidade:

4.1.1. Aplica-se, no que couber, a Lei n. 12.305/2010, que dispõe acerca da instituição de política nacional de resíduos sólidos, e o “Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho”, aprovado pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) mediante Resolução CSJT n. 310/2021.



4.2. Da garantia:

4.2.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

4.3. Do prazo de Execução:

4.4.1. O prazo de execução da locação será de 10 (dez) meses. Podendo ser prorrogado caso seja necessário.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

5.2. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

5.3. A fiscalização da presente contratação será de responsabilidade do servidor Valéria Pereira Cotrim de Almeida, inscrito no CPF nº. 861.866.201-15-, e-mail Valéria Cotrim @ Hotmail. com a qual competirá todas as atribuições competentes a função.

5.4. O gestor da presente contratação será o servidor Valéria Pereira Cotrim de Almeida inscrito no CPF nº 861.866.201-15 a qual competirá todas as atribuições competentes a função.

5.5. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

5.6. As comunicações entre o locatário e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6. PAGAMENTO DE TARIFAS:

6.1. Ficará a cargo do LOCATÁRIO o pagamento das taxas de água, energia, durante a vigência deste Contrato, cabendo-lhe efetuar diretamente estes pagamentos nas devidas épocas, devendo a mesma entregar os recibos de quitação ao LOCADOR.

6.2. O LOCATÁRIO concede ao LOCADOR, o prazo de 36 (trinta e seis) horas úteis para a religação do fornecimento de água e energia, porventura cortadas, contadas da data da entrega das chaves do imóvel.

7. DAS OBRIGAÇÕES

7.1. Obrigações do Locador





7.1.1. Manter as condições de habilitação e qualificação técnica do ato da contratação, observando e acatando as disposições do artigo 92 Lei 14.133 de 1º de abril de 2021, que sejam cabíveis à natureza deste instrumento ou através da certidão/certificado aludido no inciso II, do artigo 69 da supracitada lei;

7.1.2. Acatar com as disposições da legislação vigente inerente ao objeto deste contrato, respeitando e primando especialmente pelo cumprimento dos artigos 117 a 121 da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021;

7.1.3. Comunicar ao Fiscal do Contrato, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar esclarecimentos necessários sobre os fatos.

7.1.4. Entregar o imóvel locado em bom estado para que possa servir ao LOCATÁRIO;

7.1.5. Durante o período de vigência do contrato deve ser garantido o uso pacífico do imóvel locado e mantido a sua forma e o seu destino;

7.1.6. Entregar ao LOCATÁRIO recibo com discriminação dos pagamentos realizados, sendo vedada a quitação genérica;

7.1.7. Obedecer às regras estabelecidas no artigo 22 da Lei nº. 8.245/91.

7.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação.

7.2. Obrigações do Locatário

7.2.1 Efetuar o pagamento ao Locador, de acordo com o prazo ora estabelecido.

7.2.2. Exercer a fiscalização dos serviços por servidores especialmente designados, na forma prevista pela Lei n. 14.133/2021.

7.2.3. Manter o imóvel locado sempre em perfeitas condições e higiene e limpeza;

7.2. 4.. Realizar adaptações necessárias ao cumprimento da destinação do imóvel, sem que o LOCADOR tenha que arcar com qualquer indenização pelas obras;

7.2.5. Examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando achar conveniente;

7.2.6. Fornecer documentação aos órgãos competentes, responsável pela fiscalização de prestação de serviço (vigilância sanitária, alvará de funcionamento, licença de funcionamento e etc.);

7.2.7. O pagamento de taxas de água, energia, IPTU, e demais impostos e taxas, durante a vigência deste contrato, cabendo-lhe efetuar diretamente estes pagamentos nas devidas épocas, devendo a mesma entregar os recibos de quitação ao LOCADOR;

7.2.8. No prazo de 36 (trinta e seis) horas úteis, providenciar a religação do fornecimento de água e energia, por ventura cortados, contadas da data de entrega das chaves do imóvel.

7.2.9. Não usar o imóvel para comércio ou depósito de munição, explosivo ou quaisquer mercadorias inflamáveis.

7.2.10. O LOCATÁRIO não poderá transferir sublocar ou emprestar o imóvel objeto deste contrato, no todo ou em parte, sem obter consentimento por escrito do LOCADOR.



7.2.11. Obedecer às regras estabelecidas no artigo 23 da Lei nº 8.245/91.

8. VIGENCIA CONTRATUAL

8.1. A presente contratação terá vigência de 10 (dez) meses, contada a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada nos termos dos Artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021.

8.2. A prorrogação do presente contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o locador tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

9. FONTE ORÇAMENTÁRIA

9.1. O pagamento da presente contratação se dará por conta das seguintes dotações do presente exercício orçamentário do ano de 2024;

ORGANOGRAMA	FONTE	DETALHAMENTO
661	101	101000

10. OBRAS E CONCERTO

10.1. Nenhuma benfeitoria ou acessão industrial será feita sem o consentimento por escrito do **LOCADOR**.

10.2. Salvo as obras que importe na segurança do imóvel, o **LOCATÁRIO** obriga-se por todas as outras, devendo manter o imóvel locado sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza.

10.3. Fica convencionado entre as partes que o **LOCATÁRIO** fará as adaptações necessárias ao cumprimento da destinação do imóvel, às suas custas, sendo que as referidas adaptações passarão a integrar o imóvel, sem que o **LOCADOR** tenha que arcar com qualquer indenização pelas obras, e ainda, não poderá retirá-las, após o termino do contrato.

10.4. Quaisquer estragos ocasionados pelo **LOCATÁRIO** ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o **LOCADOR** for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, não ficam compreendidas na multa da cláusula 11ª (décima primeira), mas serão pagas à parte.

11. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;





- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- IX - Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos contrato;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

a) Multa de mora, no percentual de 0,5% (cinco por cento) por dia útil de atraso injustificado no adimplemento da obrigação, calculada sobre o valor contratual atualizado correspondente à parcela de execução em atraso, até o máximo de 10% (dez por cento) do valor do presente Contrato;

b) Multa pela inexecução total ou parcial do contrato, graduável conforme a gravidade da infração, no percentual máximo de 20% (vinte por cento) do valor total do Contrato ou do empenho;

III - impedimento de licitar e contratar;

a) No âmbito do Município de Goianésia, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do item 12.1.

b) No âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do item 12.1.

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

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

11.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao contratado/adjudicatário, observando-se os demais procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021.

12. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS





12.1. O valor total da locação é **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, que serão pagos em 10 (dez) parcelas mensais **de R\$ 3.000,00 (três mil reais)** visto que os preços estão dentro do que condiz com a realidade do mercado.

13. DO REAJUSTAMENTO

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do presente instrumento de contrato.

13.2. Os preços contratuais poderão ser reajustados, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP- M).

13.3. A periodicidade do reajuste será anual, aplicado somente aos pagamentos de valores referentes a eventos físicos realizados a partir do 1º (primeiro) dia imediatamente subsequente ao término do 12º (décimo segundo) mês da data do orçamento estimado, e assim, sucessivamente.

13.4. Após a aplicação do reajuste nos termos deste documento, o novo valor da parcela ou o saldo contratual passará a ser praticado, pelo próximo período de 1 (um) ano, sem reajuste adicional e, assim, sucessivamente, durante a vigência do contrato.

13.5. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

13.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

14. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

14.1. Convencionam as partes na forma da Lei 14.133/21, que este contrato poderá ser extinto de forma consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

14.2. Fica assegurado ao Município **LOCATÁRIO**, nos termos e forma que dispuser a Lei 14.133/21, a extinção do presente contrato por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta, assegurado ao LOCADOR o pagamento dos dias efetivamente utilizados a contento, nas condições contratadas.

14.3. A extinção contratual poderá ser determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

14.4. Caberá a extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;



- II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
- III - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
- IV - decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;
- V - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- VI - atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;
- VII - atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;
- VIII - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

15 - VISTORIA

15.1. O **LOCATÁRIO**, desde já, faculta ao **LOCADOR** examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando achar conveniente, desde que, previamente agendado e com a presença do representante da locatária.

16. - CESSÕES E SUBLOCAÇÕES

16.1. O **LOCATÁRIO** não poderá transferir sublocar ou emprestar o imóvel objeto deste contrato, no todo ou em parte, sem obter consentimento por escrito do **LOCADOR**.

16.2. Caso haja cessão ou sublocação do imóvel objeto do presente contrato, sem o consentimento escrito do **LOCADOR**, cessará a locação, podendo ela propor a ação cabível e o **LOCATÁRIO** responderá, solidariamente com o cessionário ou sublocatário, por todas as obrigações decorrentes deste Contrato.

17. - DESAPROPRIAÇÃO

17.1. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando ao **LOCATÁRIO** tão somente a faculdade de haver do Poder desapropriante, a indenização a que porventura tiver direito.

Goianésia-GO, 25 de janeiro de 2024.



Prefeitura de
Goianésia



Prefeitura de
Goianésia

Paço Municipal Laurentino Martins Rodrigues, Praça Cívica, Rua 33, N° 453 - St. Sul
CEP 76382-205 - Goianésia, Goiás • Fone.: 62 3389.9400 • www.goianesia.go.gov.br