



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO

Av. Getúlio Vargas, 232, Palácio das Secretarias - 1º e 2º andares - Bairro Centro, Rio Branco/AC, CEP 69900-060
- www.ac.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 338/2024/SEAD

Processo nº 0006.016679.00016/2024-04

1. OBJETIVO

1.1. Este Termo de Referência tem por objetivo principal descrever os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para subsidiar o processo de inexigibilidade de licitação, demonstrando sua viabilidade e conveniência.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O presente termo tem como objeto a contratação de locação do imóvel urbano de matrícula nº 2.804 (58.866), localizado na Estrada do Aviário, nº 927, bairro Aviário, Rio Branco/AC, a fim atender as necessidades de instalação predial da Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos - SELIC.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE E FORMA DA CONTRATAÇÃO

3.1. MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1.1. A Secretaria Adjunta de Compras, Licitação e Contratos – SELIC, ocupa atualmente o imóvel situado na Estrada do Aviário nº 927, Bairro Aviário, todavia, sem a devida cobertura contratual em virtude do encerramento do contrato anterior referente ao imóvel citado. Após consulta, constatou-se que o Estado do Acre não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas por esta Secretaria.

3.1.2. Após verificação de mercado em busca de imóvel compatível com as necessidades administrativas da SELIC, despontou como melhor opção a relocação do imóvel já ocupado.

3.1.3. A razão de escolha do imóvel acima identificado deu-se em razão das características e localização, e levando-se em conta o espaço para acomodar Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos - SELIC, que já exerce suas atividades administrativas no presente imóvel a mais de 10 anos.

3.2. FORMA DA CONTRATAÇÃO

3.2.1. O processo será instruído por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, em conjunto com o Decreto Estadual nº 11.363/2023 e Lei Estadual nº 3.885/2021.

4. ENQUADRAMENTO DA INEXIGIBILIDADE

4.1. A Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), em seu artigo 51, determina que a locação de imóvel pelo Poder Público deve ser precedida de licitação, salvo na hipótese prevista no artigo 74, V, que trata da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, quando as características de instalação e de localização do imóvel tornarem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição com outro imóvel.

4.2. Observa-se, portanto, que a hipótese legal de inexigibilidade de licitação adequa-se perfeitamente à locação do imóvel em tela, que apresenta características singulares de localização e de instalação que tornam inquestionável sua escolha.

4.3. Com efeito, o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, dispõe:

Art. 74: É **inexigível a licitação** quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou **locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.**

5. DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

5.1. A dotação orçamentária para atender ao presente objeto, será conforme quadro abaixo:

Cód. Órgão / Unidade Executora	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Fonte de Recurso	Valor Estimado

XXX.XXX	XXXXXXX	XX.XX.XX.XX.XX	XXX	180.000,00
---------	---------	----------------	-----	------------

6. DESCRIÇÃO OBJETO (PROPOSTA)

Item	Especificações dos Serviços	Unid.	Qtde.	Qtde. Mês	Valor Mensal	Valor Total Anual
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 800M² A 1000M² - DIVIDIDO EM SALAS, COM ESPAÇOS ESPECIAIS (RECEPÇÃO, AUDITÓRIO, SALAS DE SESSÃO, ESTACIONAMENTO)	MENSAL	01	12	R\$	R\$
VALOR TOTAL						R\$

7. CARACTERÍSTICAS SINGULARES DO IMÓVEL

7.1. Localização Estratégica:

7.1.1. O imóvel é localizado em Zona Consolidada conforme consta no Plano Diretor de Rio Branco, passando por uma Via coletora que é a Estrada do Aviário e vias locais.

7.1.2. O prédio tem facilidade de acesso via transporte público, tendo em vista que há um ponto de ônibus ao lado do prédio.

7.1.3. A Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos - SELIC, é popularmente chamada de CPL devido suas atividades administrativas, neste ponto, destaca-se o imóvel indicado no bairro Aviário tornou-se ponto de referência na comunidade, já que a SELIC ocupa o prédio a mais de 10 anos.

7.2. Espaço Adequado:

7.2.1. Área ampla suficiente para atender as necessidades de todos setores administrativos da SELIC.

7.2.2. Atendimento das características físicas apresentadas no programa de necessidade, conforme:

- **Recepção:** local amplo capaz de acomodar os usuários do serviço público, em atendimento e sala de espera para os licitantes que aguardam as sessões de licitações.
- **Auditório:** sala ampla para cumprir a finalidade de reuniões, cursos ou palestras.
- **Salas de Sessão:** salas amplas, para acomodar a sessão pública.
- **Divisão de Pregão:** os pregoeiros são centralizados na DIPREG (Divisão de Pregão), atualmente em 20 pessoas acomodadas em mobiliário formatado "ilha", mas com capacidade de expansão para 30 pregoeiros.
- **Estacionamento:** estacionamento próprio, para utilização de servidores e licitantes.

7.3. Acessibilidade:

7.3.1. Adequado às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência.

7.4. Segurança:

7.4.1. Imóvel cercado por muros com concertina, sistema de monitoramento por câmeras da parte interna e externa do prédio, oferecendo segurança para os usuários e veículos.

7.5. Conformidade Legal e Regulatória:

7.5.1. Para efeitos de contratação, o imóvel deverá apresentar toda regularidade documental exigida sobre a propriedade.

7.5.2. A contratada deverá atender as condições legais de habilitação para contratar com a Administração Pública.

7.6. Adaptações e Reformas:

7.6.1. O imóvel atende às necessidades administrativas da SELIC, sem obrigação de reformas ou adequações, justamente por já ocupar o prédio.

7.6.2. Não há custos adicionais de reformas ou interrupção dos trabalhos para execução de mudança.

8. MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

8.1. A Locatária deverá arcar com os custos da manutenção do imóvel tanto na parte preventiva e corretiva que inclui a pintura e acabamentos, bem como manutenção rede lógica, rede de telefonia e rede hidráulica, devendo ainda substituir torneiras e outros acessórios que venham a apresentar defeitos.

9. IPTU

9.1. É de responsabilidade da Locador o pagamento anual do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do imóvel locado.

10. VALOR DO ALUGUEL

10.1. O valor da locação do imóvel deverá observar a indicação do apontado no laudo de avaliação de valor de mercado, emitido pela Diretoria de Gestão Patrimonialista, Logística, Documental e Arquivista - DIRPAP - SEAD (0010397963).

10.2. Neste ponto, a Lei nº 3.885/2021 e suas alterações, trata do valor no art. 6º, § 3º, conforme:

§ 3º Na locação de bem imóvel particular, o **valor da locação não poderá exceder, ao mês, um por cento do valor de avaliação do bem locado.** (Redação dada pela Lei nº 4.290, de 27/12/2023)

10.3. A proposta apresentada pela empresa ETENGE - Empresa de Engenharia em Eletricidade Ltda. (7548742), no **valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais**, se enquadra na citada normativa.

11. BENFEITORIAS

11.1. A Locatária está autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

11.2. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização da Locadora, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que a Locatária seja integralmente indenizada.

11.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pela Locatária, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

11.4. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pela Locatária poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

11.5. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pela Locadora, serão indenizadas.

11.6. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pela Locadora não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela Locatária, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

12. FORMA E PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL

12.1. A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves à Locatária, iniciando-se a partir daí o período locatício.

13. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO JURÍDICA, FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

13.1. Habilitação Jurídica

- a) Contrato Social e alterações;
- b) Matrícula atualizada ou, inexistindo, título de propriedade ou título de posse;
- c) Termo de habite-se, devidamente averbado, na matrícula do imóvel;
- d) Planta baixa do imóvel;
- e) Atestado de Vistoria emitido pelo Corpo de Bombeiros.

13.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista

- a) Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ;
- b) Comprovação de inscrição no cadastro de contribuinte estadual, se houver, relativo ao domicílio ou sede do contratatado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com objeto contratual;
- c) Certidões de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do contrato, ou outra equivalente, na forma da lei;
- d) Comprovação de regularidade perante a Seguridade Social e o FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- e) Comprovação da regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- f) Declaração de cumprimento do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal (declaração que não empresa menor).

14. SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

14.1. A Locatária está proibida de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto da locação, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

15. DIREITO DE PREFERÊNCIA

15.1. Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a locatária tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

15.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais.

15.2. O direito de preferência da Locatária caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

15.3. A Locatária preterida no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

15.3.1. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

15.4. Na hipótese de a Locatária não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91.

16. ACOMPANHAMENTO, FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

16.1. A Locatária designará um Fiscal e Gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do contrato que vier a ser celebrado.

16.2. O gestor/fiscal do contrato, além das atribuições mínimas estabelecidas no Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos Administrativos, elaborado pela Controladoria Geral do Estado do Acre – CGE e na Instrução Normativa CGE nº 001, de 16 de maio de 2016 terá, entre outras, as seguintes atribuições:

16.2.1. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas.

16.2.2. Comunicar à Locadora o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento.

16.2.3. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Procuradoria Geral do Estado - PGE a minuta do termo aditivo de renovação contratual.

16.2.4. Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pela Locadora.

16.2.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado.

16.2.6. Receber e atestar os Recibos/Faturas e encaminhá-las à unidade competente para pagamento.

16.2.7. Solicitar à Locadora todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado.

16.2.8. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual.

17. PAGAMENTO

17.1. A Locadora deve apresentar mensalmente recibo/fatura de locação, emitido e entregue ao fiscal deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

17.2. O pagamento será efetuado pela Locatária em parcelas mensais, em até 30 dias, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pela Locadora, após protocolização da Fatura ou Recibo correspondente no setor competente, devidamente atestada, por servidor designado pela Locatária.

17.3. Na ocorrência de rejeição da Fatura ou Recibo motivado por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.

17.4. Nenhum pagamento será efetuado à Locadora na pendência do atesto do recibo de locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

17.5. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Locadora não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido.

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula: $I = (1 / 100) / 365$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

18. REAJUSTE

18.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da apresentação da proposta, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

19. VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E EFICÁCIA DO CONTRATO

19.1. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contados da data da publicação do seu extrato no Diário Oficial do Estado, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

19.2. Esgotado o prazo de vigência do Contrato, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a Locatária a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

19.3. O prazo de vigência do Contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome da Locatária.

19.4. A Locatária terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

19.4.1. O contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado.

19.5. Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia autorização por parte da Assessoria Jurídica da Locatária – unidade a qual deve ser encaminhado o processo administrativo de renovação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de expiração contratual. Referida autorização deve ser chancelada pela Procuradoria Geral do Estado.

19.6. É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pela Locatária após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

19.6.1. Na ocorrência da hipótese prevista no item anterior, a Locatária ressarcirá a Locadora o correspondente ao valor do aluguel, proporcionalmente ao período em que permanecer irregularmente no imóvel.

19.7. Se, por determinação do Poder Público, a Locadora tiver que realizar no imóvel obras que importem na sua radical transformação, ou realizar modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, não estará obrigado a renovar o presente contrato.

19.7.1. A eficácia do contrato estará condicionada à publicação do seu extrato no Diário Oficial do Estado do Acre.

20. **OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

20.1. Além das obrigações dispostas na Lei nº 8.245/1991 a Locadora é obrigada a:

20.2. Efetuar anualmente o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do imóvel locado.

20.3. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar- condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e esgotamento sanitário, elevadores, estacionamento e a rede elétrica, inclusive com lâmpadas em perfeitas condições e funcionamento.

20.4. Fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica.

20.5. Fornecer à Locatária, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

20.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a Locatária dos embaraços e turbanças de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada.

20.7. Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

e) Pequenos reparos na estrutura física do prédio (troca de piso danificado pelo uso), desde que não provenientes de seu uso normal.

f) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.

20.8. Manter, durante toda vigência do contrato, o imóvel segurado, contra incêndios entregando cópia da apólice ao Gestor do Contrato a ser indicado pela Locatária em até 30 (trinta) dias após a assinatura do Contrato.

20.9. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

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

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

20.12. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no Contrato.

20.13. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pela Locatária ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

20.14. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

20.15. Responder pelos danos ao patrimônio da Locatária decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.

20.16. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria.

20.17. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação.

20.18. Somente após a aquiescência da Locatária, a Locadora poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.

21. **OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

21.1. Além das obrigações dispostas na Lei nº 8.245/1991 é de responsabilidade da Locatária:

21.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor e/ou Fiscal do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento.

- 21.3. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário.
- 21.4. Conservar o imóvel locado.
- 21.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, assegurando-se 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.
- 21.6. Destinar o imóvel, objeto desta contratação, exclusivamente ao funcionamento das atividades da Locatária, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento da Locadora.
- 21.7. Efetuar os pagamentos mensais, referentes à locação, nas datas e prazos estipulados no Contrato.
- 21.8. Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, Locatária.
- 21.9. Incorrer nas despesas relacionadas com:
- a) Instalação de equipamento de segurança eletrônica, controle de acesso e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação.
 - b) Manutenção da rede lógica, rede de telefonia e rede hidráulica.
 - c) Manutenção preventiva e corretiva nos elevadores, de forma programada.
 - d) Pintura e acabamentos de salas, áreas de acesso internas do prédio, porta, janelas e esquadrias, visando a manutenção das condições de higiene das instalações.
 - e) Sinalização do estacionamento.
 - f) Substituições de lâmpadas, tomadas elétricas, torneiras, pontos de rede lógica e outros acessórios que venham a apresentar defeitos.
- 21.10. Levantar imediatamente ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 21.11. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização.
- 21.12. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora.
- 21.13. Notificar, formal e tempestivamente, a Locadora sobre irregularidades observadas.
- 21.14. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado.
- 21.15. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.
- 21.16. Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei nº 8.245/1991.
- 21.17. Prestar e a ser máximo e
- 21.18. Realizar, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.
- 21.19. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.
- 21.20. Responder pelos débitos de energia elétrica, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual.
- 21.21. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.
- 21.22. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.

22. **PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA**

- 22.1. Com base no art. 104, da Lei nº 14.133/2021, são atribuídas à Locatária as seguintes prerrogativas:

Art. 104. O regime jurídico dos contratos instituído por esta Lei confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas de:

I - modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;

II - extinguí-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;

III - fiscalizar sua execução;

IV - aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V - ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

a) risco à prestação de serviços essenciais;

b) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato.

§ 1º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

§ 2º Na hipótese prevista no inciso I do **caput** deste artigo, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual.

23. **FORMAS DE RESCISÃO**

- 23.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da Locatária enumeradas no item anterior, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

23.1.1. Por mútuo acordo entre as partes.

23.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes.

- 23.1.3. Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pela Locatária.
- 23.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.
- 23.1.5. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da Locatária no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.
- 23.1.6. Se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil, quando o imóvel for utilizado por hospitais públicos, unidades sanitárias públicas, asilos públicos, estabelecimento de saúde e de ensino públicos.
- 23.1.7. Na hipótese de ser a LOCADORA pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.
- 23.2. Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa da Locatária, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel ou resolver o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

24. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (PENALIDADES)

24.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará à Locadora às seguintes penalidades, na forma do art. 156, da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

- 24.2. Os atos administrativos e aplicação das penalidades serão publicados resumidamente no Diário Oficial do Estado.
- 24.3. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções, segundo a natureza e a gravidade da falta cometida observando o princípio da proporcionalidade.
- 24.4. O valor da multa, quando esta for aplicada, será executado observando-se o § 3º, do art. 156, da Lei nº 14.133/2021.

25. DA GARANTIA CONTRATUAL

25.1. Não se aplica.

26. INADIMPLEMENTO

- 26.1. O inadimplemento das obrigações previstas no Contrato será comunicado pela parte prejudicada à outra, mediante notificação escrita, com prova de recebimento, para que a parte inadimplente, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize a situação ou apresente defesa.
- 26.2. Se for apresentada defesa, a parte prejudicada deverá se manifestar sobre esta no mesmo prazo.
- 26.3. Quando a decisão motivada não acolher as razões da defesa, a parte inadimplente deverá regularizar a situação no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas a partir da comunicação formal desse fato.
- 26.4. O descumprimento do subitem anterior poderá ensejar a rescisão do contrato, a critério da parte prejudicada, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos, além das demais sanções contratuais e legais aplicáveis.
- 26.5. O atraso de pagamento por prazo superior a 02 (dois) meses concede a Locadora o direito de extinguir o contrato conforme previsto no § 2º, IV, do art. 137, da Lei nº 14.133/2021.

27. PUBLICAÇÃO

27.1. Incumbirá à Locatária providenciar a publicação do Termo de Ratificação da Inexigibilidade de Licitação e do Termo de Contrato, por extrato, no Diário Oficial do Estado e, Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP.

28. FORO

28.1. O Foro para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento desta locação que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Rio Branco/AC, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja, conforme disposto no art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, será o da Comarca de Rio Branco/AC, da Justiça Comum Estadual.

29. DISPOSIÇÃO GERAIS

- 29.1. O presente termo de referência foi elaborado pela Divisão de Licitações em conformidade com as orientações e alertas da Controladoria Geral do Estado – CGE, contidas no Parecer Referencial PGE/PPI nº 01/2023.
- 29.2. Submete-se o presente termo de referência para aprovação da autoridade competente.

30. ANEXOS

- 30.1. ANEXO I - MINUTA DO CONTRATO;
- 30.2. ANEXO II - EXTRATO DO CONTRATO;

31. **DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

31.1. O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste Contrato está previsto no orçamento vigente, conforme segue:

31.2. Programa de trabalho: 04122227742650000 – Manutenção das atividades administrativas e operacionais.

31.3. Natureza da despesa: 33.90.39.00.00.

31.4. Elemento de despesa: Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

31.5. Subelemento de despesa: Locação de imóveis.

31.6. Fonte de recurso: 100 – RP.

31.7. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

Elaborador por:

Rute Braga do Nascimento
Responsável pela Divisão Administrativa
Portaria SEAD n. 5/2024

ANEXO I - MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Contrato nº ____/2022

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XX/2024 QUE FAZEM ENTRE SI O ESTADO DO ACRE, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO E xxxx. (PROCESSO xxx/SEI/ Nº 0006.016679.00016/2024-04).

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito que entre si faz, de um lado, como CONTRATANTE, o Estado do Acre, pessoa jurídica de direito público interno por intermédio da Secretaria de Estado de Administração - SEAD, CNPJ nº xxxxxxxx, com sede na xxxxxxxxx, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pelo SEU Secretário o Sr. xxxxxxxxx, e de outro lado, como **LOCADOR** a empresa xxxxxxxxxx, tendo base para inexigibilidade de licitação o Parecer Referencial PGE/PPI Nº 001/2023 que consta nos autos, em consonância com o disposto no art. 74, inciso V, § 5º, da Lei 14.133/2021, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, em conformidade com o que dispõe a Lei nº 14.133/2021, e da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel urbano de matrícula nº 2.804 (58.866) do Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, localizado na Estrada do Aviário, 927, bairro Aviário, neste município de Rio Branco/AC.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ENQUADRAMENTO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A contratação decorre do processo de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS NORMAS APLICÁVEIS

- 3.1. O presente Contrato fundamenta-se na legislação e normas listadas abaixo:

- a. Lei Federal nº 14.133/21 (Nova Lei de Licitações e Contratos - NLCC);
- b. Lei Federal nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);
- c. Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber;
- d. Decreto Estadual nº 11.363/22 (Decreto Regulamentar Licitação);
- e. Decreto Estadual nº 5.965/2010 (Aplicação de sanções por ilícitos administrativos), no que couber.

- 3.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

CLÁUSULA QUARTA – DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO DE LOCAÇÃO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- 4.1. O presente contrato vincula-se aos termos do Processo SEI nº XXXXXXXX, especialmente:

- a. À justificativa de inexigibilidade de licitação com base no art. 74, V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021;
- b. Ao Termo de Referência;
- c. À proposta apresentada pela LOCADORA;
- d. Ao laudo de avaliação emitido pela LOCATÁRIA;
- e. Ao alinhamento às recomendações do Parecer Referencial PGE/PPI Nº 001/2023.

CLÁUSULA QUINTA – DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

XXXXXX

CLÁUSULA SEXTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel destina-se ao funcionamento específico de instalação da sede da Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos – SELIC pelo tempo que durar a vigência contratual.

6.2. Por razões de interesse público, poderá a LOCATÁRIA alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização à LOCADORA.

6.3. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, autorizado pela LOCATÁRIA. Referida autorização deve ser chancelada pela Procuradoria Geral do Estado – PGE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A LOCATÁRIA arcará com os custos da manutenção do imóvel tanto na parte preventiva e corretiva que inclui a pintura e acabamentos, bem como manutenção da rede lógica, rede de telefonia e rede hidráulica, podendo ainda substituir torneiras e outros acessórios que venham a apresentar defeitos.

CLÁUSULA OITAVA – DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

8.1. O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste Contrato está previsto no orçamento vigente, conforme segue:

8.1.1. Programa de trabalho: 04122227742650000 – Manutenção das atividades administrativas e operacionais.

8.1.2. Natureza da despesa: 33.90.39.00.00.

8.1.3. Elemento de despesa: Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

8.1.4. Subelemento de despesa: Locação de imóveis.

8.1.5. Fonte de recurso: 100 – RP.

8.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E DA EFICÁCIA

9.1. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis, e vigorará durante 12 (doze) meses.

9.2. Esgotado o prazo de vigência deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

9.3. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome da LOCATÁRIA.

9.4. A LOCATÁRIA terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

- a. Contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
- b. O prazo mínimo do Contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- c. A LOCATÁRIA esteja no mesmo local, pelo prazo mínimo e ininterruptos de três anos.

9.5. Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia autorização por parte da Assessoria Jurídica da LOCATÁRIA – unidade a qual deve ser encaminhado o processo administrativo de renovação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de expiração contratual. Referida autorização deve ser chancelada pela Procuradoria Geral do Estado.

9.6. É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pela LOCATÁRIA após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

9.6.1 Na ocorrência da hipótese prevista no item anterior, a LOCATÁRIA ressarcirá a LOCADORA o correspondente ao valor do aluguel, proporcionalmente ao período em que permanecer irregularmente no imóvel.

9.7. Se, por determinação do Poder Público, a LOCADORA tiver que realizar no imóvel obras que importem na sua radical transformação, ou realizar modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, a LOCATÁRIA não estará obrigada a renovar o presente contrato.

9.8. A eficácia do contrato estará condicionada à publicação do seu extrato no Diário Oficial do Estado do Acre.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO LAUDO DE AVALIAÇÃO, DO VALOR E DO REAJUSTE

10.1 Tendo em vista o Laudo de Avaliação do imóvel locado, datado de xx de xx de 2023, elaborado pela Diretoria de Gestão Patrimonialista, Logística, Documento e Arquivista - DIRPAP, da Secretaria de Estado de Administração - SEAD, em consideração às características do imóvel, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal em **R\$ xxxx (xx mil reais)**, totalizando **R\$ xxxxx (xxx mil reais)** para 12 (doze) meses de contratação.

10.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

10.3. A LOCADORA anui expressamente com o resultado do Laudo de Avaliação mencionado nesta cláusula.

10.4. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da apresentação da proposta, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.5. Caso a Locadora não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste instrumento.

10.6. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência deste Contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

10.7. A Locatária deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa para a Locatária.

10.8. Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a esta caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

11.1. Além das obrigações dispostas na Lei nº 8.245/1991 a Locadora é obrigada a:

11.1.1. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e esgotamento sanitário, estacionamento e a rede elétrica, inclusive com lâmpadas em perfeitas condições e funcionamento.

11.1.2. Fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica.

11.1.3. Fornecer à Locatária, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

11.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a Locatária dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada.

11.1.5. Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- e) Pequenos reparos na estrutura física do prédio (troca de piso danificado pelo uso), desde que não provenientes de seu uso normal.
- f) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.

11.1.6. Manter, durante toda a execução deste Contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

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

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

11.1.9. Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no Contrato.

11.1.10. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pela Locatária ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

11.1.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

11.1.12. Responder pelos danos ao patrimônio da Locatária decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.

11.1.13. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria.

11.1.14. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação.

11.1.15. Somente após a aquiescência da Locatária, a Locadora poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1. Além das obrigações dispostas na Lei nº 8.245/1991 é de responsabilidade da Locatária:

12.1.1. Acompanhar e fiscalizar a execução deste Contrato, por meio do Gestor e/ou Fiscal do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento.

12.1.2. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário.

12.1.3. Conservar o imóvel locado.

12.1.4. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, assegurando-se 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.

12.1.5. Destinar o imóvel, objeto desta contratação, exclusivamente ao funcionamento das atividades da Locatária, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento da Locadora.

12.1.6. Efetuar os pagamentos mensais, referentes à locação, nas datas e prazos estipulados no Contrato.

12.1.7. Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, Locatária.

12.1.8. Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) Instalação de equipamento de segurança eletrônica, controle de acesso e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação.

b) Manutenção da rede lógica, rede de telefonia e rede hidráulica.

c) Pintura e acabamentos de salas, áreas de acesso internas do prédio, porta, janelas e esquadrias, visando a manutenção das condições de higiene das instalações.

d) Sinalização do estacionamento.

e) Substituições de lâmpadas, tomadas elétricas, torneiras, pontos de rede lógica e outros acessórios que venham a apresentar defeitos.

12.1.9. Levar imediatamente ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

12.1.10. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização.

12.1.11. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora.

12.1.12. Notificar, formal e tempestivamente, a Locadora sobre irregularidades observadas.

12.1.13. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado.

12.1.14. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.

12.1.15. Permitir a vistoria do imóvel pela locadora ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei nº 8.245/1991.

12.1.16. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante da Locadora, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

12.1.17. Realizar, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

12.1.18. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.

12.1.19. Responder pelos débitos de energia elétrica, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual.

12.1.20. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

12.1.21. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

13.1. Com base no art. 104, da Lei nº 14.133/2021, são atribuídas à Locatária as seguintes prerrogativas:

Art. 104. O regime jurídico dos contratos instituído por esta Lei confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas de:

I - modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;

II - extinguí-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;

III - fiscalizar sua execução;

IV - aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V - ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

a) risco à prestação de serviços essenciais;

b) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato.

§ 1º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

§ 2º Na hipótese prevista no inciso I do **caput** deste artigo, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS FORMAS DE RESCISÃO

14.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o presente Contrato:

14.1.1. Por mútuo acordo entre as partes.

14.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes.

14.1.3. Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pela LOCATÁRIA.

14.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

14.1.5. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da LOCATÁRIA no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

14.1.6. Se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil, quando o imóvel for utilizado por hospitais públicos, unidades sanitárias públicas, asilos públicos, estabelecimento de saúde e de ensino públicos.

14.2. Na hipótese de ser a LOCADORA pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

14.3. Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel ou resolver o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

15.1. Fica a LOCATÁRIA proibida de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

16.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

16.2. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização da LOCADORA, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que a LOCATÁRIA seja integralmente indenizada.

16.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pela LOCATÁRIA, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

16.4. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pela LOCATÁRIA poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

16.5. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pela LOCADORA, serão indenizadas.

16.6. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pela LOCADORA não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

17.1. Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

17.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais.

17.2. O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

17.3. A LOCATÁRIA preterida no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

17.3.1. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

17.4. Na hipótese de a LOCATÁRIA não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

18.1. A LOCATÁRIA designará um Fiscal/Gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato.

18.2. O gestor/fiscal deste contrato, além das atribuições mínimas estabelecidas no Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos Administrativos, elaborado pela Controladoria Geral do Estado do Acre – CGE e na Instrução Normativa CGE nº 001, de 16 de maio de 2016 terá, entre outras, as seguintes atribuições:

18.2.1. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas.

18.2.2. Comunicar à LOCADORA o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento.

18.2.3. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Procuradoria Geral do Estado - PGE a minuta do termo aditivo de renovação contratual no prazo estabelecido no item 9.5, da cláusula nona, deste instrumento.

18.2.4. Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pela LOCADORA.

18.2.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado.

18.2.6. Receber e atestar os Recibos/Faturas e encaminhá-las à unidade competente para pagamento.

18.2.7. Solicitar à LOCADORA todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado.

18.2.8. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

19.1. A LOCADORA deve apresentar mensalmente recibo de locação, emitido e entregue ao fiscal deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

19.2. O pagamento será efetuado pela LOCATÁRIA em parcelas mensais, em até 30 dias, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pela LOCADORA, após protocolização da Fatura ou Recibo correspondente no setor competente, devidamente

atestada, por servidor designado pela LOCATÁRIA.

19.3. Na ocorrência de rejeição da Fatura ou Recibo motivado por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.

19.4. Nenhum pagamento será efetuado à LOCADORA na pendência do atesto do recibo de locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

19.5. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido.

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = (1 / 100) / 365$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS SANÇÕES

20.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará à LOCADORA às seguintes penalidades, na forma do art. 156, da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

20.1.1. Advertência;

20.1.2. Multa;

20.1.3. Impedimento de licitar e contratar;

20.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

20.2. Os atos administrativos e aplicação das penalidades serão publicados resumidamente no Diário Oficial do Estado.

20.3. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções, segundo a natureza e a gravidade da falta cometida observando o princípio da proporcionalidade.

20.4. O valor da multa, quando esta for aplicada, será executado observando-se o § 3º, do art. 156, da Lei nº 14.133/2021

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

21.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do arts. 124 a 136 da Lei nº 14.133/2021, dentre as demais que se fizerem pertinentes.

21.2. O contrato poderá ser revisto total ou parcialmente, a qualquer época, mediante prévio entendimento entre as partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO INADIMPLEMENTO

22.1. O inadimplemento das obrigações previstas neste Contrato será comunicado pela parte prejudicada à outra, mediante notificação escrita, com prova de recebimento, para que a parte inadimplente, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize a situação ou apresente defesa.

22.2. Se for apresentada defesa, a parte prejudicada deverá se manifestar sobre a mesma no mesmo prazo.

22.3. Quando a decisão motivada não acolher as razões da defesa, a parte inadimplente deverá regularizar a situação no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas a partir da comunicação formal desse fato.

22.4. O descumprimento do subitem anterior poderá ensejar a rescisão do contrato, a critério da parte prejudicada, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos, além das demais sanções contratuais e legais aplicáveis.

22.5. O atraso de pagamento por prazo superior a 02 (dois) meses concede a Locadora o direito de extinguir o contrato conforme previsto no § 2º, IV, do art. 137, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, ao exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste Contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO REGISTRO

24.1. Este instrumento contratual, após obedecer às formalidades legais, deverá ser registrado no sistema de cadastro de imóveis da Secretaria de Estado de Administração - SEAD.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

25.1. Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente, as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor com suas posteriores alterações e legislação correlata.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

26.1. Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação dos extratos do presente contrato e de seus aditivos, se houver, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da assinatura, de modo que a publicação ocorra dentro de 20 (vinte) dias daquela data, atendendo ao parágrafo único do art. 72, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DO FORO

27.1. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Rio Branco/AC, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja, conforme disposto no art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

28.1. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR E LOCATÁRIA, e pelas testemunhas abaixo.

Rio Branco - AC,/...../.....

LOCATÁRIA
Secretaria de Estado de Administração
XXXXXX

LOCADORA
XXXXXX
Proprietária, neste ato representada pela Imobiliária Rio

TESTEMUNHAS:

1. _____

CPF/MFNº _____

2. _____

CPF/MFNº _____

Elaborado por:

Rio Branco/AC, em (...) de (...) de (...).

LOCATÁRIA



Documento assinado eletronicamente por **RUTE BRAGA NASCIMENTO**, Cargo **Comissionado**, em 23/09/2024, às 12:39, conforme horário oficial do Acre, com fundamento no art. 11, § 3º, da [Instrução Normativa Conjunta SGA/CGE nº 001, de 22 de fevereiro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://www.sei.ac.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **0012551041** e o código CRC **75AEFEBC**.