



TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

1. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Termo de Contrato a locação de bem imóvel para abrigar as instalações da Educação de Jovens e Adultos (EJA), vinculada à Secretaria de Educação, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência, doravante denominado simplesmente TR, devendo-se observar a seguinte TABELA REFERENCIAL:

Item	Descrição	Unidade Medida	Qt.	Valor Unitário (R\$)	Valor Global (R\$)
1	Locação de bem imóvel composto de terreno com 431,55m ² e área edificada com 443m ² localizado na Rua Arnoldo Schamm n° 210, no Centro de Gaspar, matriculado no Registro de Imóveis sob o número 16.586 e no Cadastro Imobiliário Municipal sob número 14.868, com intuito de manter no local as instalações da Educação de Jovens e Adultos.	Mensal	12	R\$ 9.500,00	114.000,00
Informações Complementares:					
1. Número de cômodos: 14.					
2. Descrição da infraestrutura que serve ao imóvel: imóvel comercial composto de terreno com 431,55m ² e área edificada com 443m ² , estruturado para espaço escolar.					
3. Disposições relativas ao pagamento de condomínio: não se aplica.					
4. Disponibilidade de estacionamento e número de vagas disponibilizadas: 4 vagas de estacionamento.					
5. Justificativa da localização do imóvel: proximidade com o centro urbano do município, facilitando o acesso dos estudantes ao transporte público e permitindo o deslocamento destes até a unidade de ensino.					
6. Matrícula no Registro de Imóveis: n° 16.586					

1.2 A forma de fornecimento do objeto deste TR é PARCELADA.

1.3 O Termo de Contrato vigorará por **12 (doze meses)**, contados da assinatura deste instrumento (art. 3° da Lei 8.245/1991), podendo ser renovado, mediante acordo entre as partes, por Termo Aditivo, devendo-se observar as seguintes disposições:

- Manutenção da vantajosidade econômica da contratação, permitida a negociação com o LOCADOR;
- Manutenção das condições de habilitação e/ou qualificação originalmente exigidas no processo de contratação direta;
- Disponibilidade de créditos orçamentários, devidamente atestada pelo representante do LOCATÁRIO.



- 1.4 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir do dia **06 de agosto de 2024**.
- 1.5 O imóvel, objeto deste Termo de Contrato, deverá ser disponibilizado ao LOCATÁRIO imediatamente após a assinatura do instrumento contratual, salvo nas seguintes hipóteses:
- a) Necessidade, previamente acordada entre as partes, de reparos e/ou adaptações indispensáveis ao uso regular da edificação;
 - b) Durante o período necessário para realização de vistoria e/ou entrega das chaves;
- 1.6 O preço retro-referido é final, não se admitindo qualquer acréscimo, estando nele incluídas todas as despesas e custos, diretos e indiretos, como também os lucros do CONTRATADO.
- 1.7 Os valores poderão ser reajustados a cada 12 (doze) meses, pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), ou por outro índice que venha a substituí-lo, nos termos do §1º do art. 78 do Decreto nº 11.384/2023.
- 1.8 A concessão de reajuste não será de ofício e dependerá de pedido expresso do CONTRATADO, antes do término da vigência do Termo de Contrato, sob pena de preclusão da prerrogativa de solicitá-lo em momento posterior.
- 1.9 O reajustamento (§1º do art. 78 do Decreto nº 11.384/2023), quando admitido por decisão do LOCATÁRIO, far-se-á por Termo de Apostilamento.
- 1.10 Os valores previstos neste TR são fixos e irredutíveis, conforme dispõe o art. 2º, §1º da Lei nº 10.192/2001.
- 1.11 O pedido de revisão destina-se à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro das obrigações contratadas. Diante de fatos extraordinários e/ou imprevisíveis, observará as seguintes disposições:
- a. O pedido, encaminhado ao fiscal do contrato ou ao representante do MUNICÍPIO, deve ser redigido com clareza e precisão, indicando os elementos de fato que embasam a pretensão do LOCADOR;
 - b. A comprovação dos fatos extraordinários e/ou imprevisíveis, posteriores ao início da execução das obrigações pactuadas, deve ocorrer através da apresentação de notas fiscais, publicações técnicas e/ou outros documentos idôneos;
 - c. A demonstração analítica é indispensável e deverá ocorrer por meio de planilhas de custos e formação de preços, sobre os impactos da alteração de preços ou custos no total das obrigações assumidas;
 - d. O pedido deverá ser respondido pelo LOCATÁRIO no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da solicitação e da entrega dos comprovantes de variação de custos;
 - e. O pedido de revisão, quando aprovado pelo LOCATÁRIO, far-se-á por Termo Aditivo;
 - f. O desequilíbrio econômico-financeiro não pode ser constatado a partir da simples variação de preços de apenas um serviço e/ou insumo, devendo, obrigatoriamente, resultar de um exame global da variação extraordinária e/ou imprevisível de preços dos itens contratados.
 - g. É vedada a inclusão, por ocasião das revisões, de benefícios e/ou encargos não previstos na proposta inicial, exceto quando se tornarem obrigatórios por força de lei;
 - h. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data de assinatura do Termo de Contrato, de comprovada repercussão nos preços contratados, implicarão a revisão destes para mais ou para menos, conforme o caso.
 - i. A extinção do contrato, nos termos do art. 131 da Lei nº 14.133/2021, não configurará óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.
- 1.12 As alterações contratuais devem ser justificadas e não poderão transfigurar o objeto da contratação (art. 126 da Lei nº 14.133/2021).
- 1.13 O Termo de Contrato poderá ser alterado nas seguintes hipóteses:
- a) *Por determinação do LOCATÁRIO, quando houver necessidade de promover alterações e/ou modificações no projeto de reforma e/ou adaptação do bem locado para melhor atender ao interesse*



- público resultante da locação;*
- b) *Por determinação do LOCATÁRIO, quando houver necessidade de modificação do valor originalmente pactuado em decorrência da realização de benfeitorias (itens 13.4 a 13.9 deste Termo de Contrato).*
 - c) *Por acordo entre as partes, aplicando-se de forma supletiva as disposições do inciso II do art. 124 da Lei 14.133/2021;*
 - d) *Nas demais situações previstas na legislação pertinente;*
- 1.14 A formalização do Termo Aditivo (art. 132 da Lei nº 14.133/2021), é condição para a execução, pelo LOCADOR, das prestações determinadas pelo LOCATÁRIO no curso da execução do Termo de Contrato, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização deverá ocorrer no prazo máximo de 01 (um) mês.
- 1.15 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as **obras, modificações e/ou benfeitorias** sem prévia autorização e/ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação da locação.
- 1.16 *As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção (art. 35 da Lei nº 8.245/1991).*
- 1.17 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.
- 1.18 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 1.19 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 1.20 No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o bem imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. Tal comunicação deverá conter todas as condições do negócio, e em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.
- 1.21 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.
- 1.22 Registros que não caracterizam alteração do Termo de Contrato, conforme preceitua o art. 136 da Lei nº 14.133/2021, podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de Termo Aditivo, como nas seguintes situações:
- a. Variação do valor contratual para fazer face ao reajuste ou à repactuação de preços previstos no próprio contrato;
 - b. Atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento previstas no contrato;
 - c. Alterações na razão ou na denominação social do contratado;
 - d. Empenho de dotações orçamentárias.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

- 2.1 O procedimento licitatório, previsto no inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal de 1988 e regulamentado pela Lei nº 14.133/2021, foi o meio encontrado pelo legislador nacional para tornar



isonômica a participação de interessados, pessoas físicas e/ou jurídicas, em procedimentos que objetivam suprir as diversas necessidades de consumo dos entes públicos.

- 2.2 O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra. Entretanto, há aquisições ou contratações que possuem caracterizações específicas, tornando impossível e/ou extremamente onerosa a realização do processo licitatório.
- 2.3 O legislador, neste sentido, considerando as peculiaridades do objeto que se pretende obter e/ou contexto fático excepcional da contratação, dotou o Poder Público de instrumentos específicos de contratação, nas hipóteses de dispensa e/ou inexigibilidade de licitação, mencionadas no art. 72 e seguintes da Lei nº 14.133/2023.
- 2.4 A locação de bens imóveis pelo Poder Público deverá observar as seguintes disposições:

O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a locação de imóveis "*deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários*", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei. Por seu turno, o sobredito inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, "*aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha*". Da leitura desses dispositivos, extrai-se conclusão no sentido de que quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório. Por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021: 1) 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; 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela¹.

- 2.5 No caso em comento verifica-se que o imóvel que atende as necessidades e/ou características descritas no item 01 deste TR é de natureza singular, devido a sua localização e aos aspectos estruturais, podendo ser locado pelo MUNICÍPIO com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021.

3. DA VISTORIA DO IMÓVEL LOCADO

- 3.1 O LOCATÁRIO, por intermédio do fiscal do Contrato, deverá realizar a vistoria do bem locado, antes do firmamento de contrato, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 3.2 O fiscal do Termo de Contrato deverá providenciar o arquivamento do Termo de Vistoria nos autos do processo de locação.
- 3.3 O imóvel, finda a locação e antes da entrega das chaves ao LOCADOR, deverá ser novamente vistoriado, devendo o fiscal do Termo de Contrato, igualmente, providenciar o arquivamento deste documento nos autos do processo de locação.
- 3.4 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

¹ Disponível em: www.zenite.blog.br



4. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 4.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel objeto deste Termo de Contrato em estado de servir ao uso a que se destina.
- 4.2 Garantir, durante o período de vigência deste Termo de Contrato, o uso pacífico do imóvel locado.
- 4.3 Manter, durante o período de vigência deste Termo de Contrato, a forma e o destino do imóvel;
- 4.4 Responder pelos vícios e/ou defeitos anteriores à locação.
- 4.5 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.
- 4.6 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas; fica vedada a quitação genérica.
- 4.7 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador.
- 4.8 Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- 4.9 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.
- 4.10 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, devidamente exemplificadas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245/1991.
- 4.11 Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga.
- 4.12 Pagar os impostos (especialmente o Imposto Predial e 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 ao LOCATÁRIO.
- 4.13 Das Obrigações Complementares:
 - a. Informar, imediatamente, ao LOCATÁRIO, qualquer alteração na titularidade do imóvel e a existência de medida administrativa e/ou ação judicial que possa interferir nos direitos e obrigações resultantes deste Termo de Contrato;
 - b. Indicar representante e/ou preposto responsável pela execução do objeto perante o LOCATÁRIO, com poderes para prestar esclarecimentos e tomar decisões em nome do LOCADOR;
 - c. Acatar, nos termos do inciso II do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, as orientações e instruções do representante do fiscal do contrato e/ou representante do LOCATÁRIO, emitidas objetivando a boa e regular execução do objeto contratado;
 - d. Emitir Nota Fiscal/Fatura do objeto executado, nos prazos e condições previstas neste Termo de Contrato, encaminhando-a a Unidade Requisitante, aos cuidados do fiscal do contrato, juntamente com os documentos de regularidade fiscal e trabalhista; devendo observar, ainda, as seguintes disposições:
 - I. *Inteirar-se acerca do respectivo Termo de Empenho, indispensável à garantia do futuro pagamento devido ao LOCADOR;*
 - II. *Mencionar, na Nota Fiscal/Fatura, o número do respectivo Termo de Empenho, sem prejuízo de outras informações fundamentais para individualização do objeto e/ou caracterização do serviço executado pelo LOCADOR;*
 - e. O LOCADOR receberá, nos prazos e condições avençadas, apenas os valores estipulados no item 01 deste Termo de Contrato;
 - f. Abster-se da transferência de direitos e obrigações oriundos deste Termo de Contrato, salvo nas hipóteses autorizadas pelo representante legal do LOCATÁRIO, desde que não haja prejuízo ao interesse público;
 - g. Abster-se da utilização do nome do LOCATÁRIO em qualquer forma de divulgação



institucional e/ou comercial, ressalvadas as hipóteses admitidas pelo representante legal do LOCATÁRIO devendo-se preservar, em qualquer caso, o bom nome e a dignidade do MUNICÍPIO;

- h. Suportar os custos resultantes de avaliações e/ou vistorias determinadas por autoridades públicas e/ou decorrentes da necessidade de se averiguar a segurança ou solidez da edificação;
- i. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, resultantes da execução deste objeto, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao LOCATÁRIO e não poderá onerar o objeto do contrato;
- j. Manter os dados cadastrais atualizados perante o MUNICÍPIO;
- k. Comunicar, imediatamente e por escrito, qualquer alteração ocorrida no endereço, dados cadastrais e bancários, representantes, sócios, contrato social, *e-mail*, números de telefones e outras informações pertinentes e necessárias à boa execução deste contrato;
- l. Preservar o sigilo das informações que tiver conhecimento em virtude da execução do objeto, incluindo o devido tratamento das informações sensíveis, observando as disposições da legislação pertinente, e, em especial, da Lei nº 13.709/2018;
- m. Manter, durante a execução do objeto, todas as condições exigidas para a habilitação e qualificação do LOCADOR;
- n. O LOCATÁRIO e os órgãos de controle, durante a execução deste Termo de Contrato, podem solicitar esclarecimentos e documentos ao LOCADOR;
- o. O LOCATÁRIO poderá descontar, de qualquer crédito do LOCADOR, a importância correspondente a eventuais pagamentos resultantes de sanções impostas pelo descumprimento de cláusulas contratuais ou ressarcimentos devidos ao erário público;
- p. Preservar rigorosamente a boa-fé na execução do objeto.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 5.1 Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal e/ou contratualmente exigíveis, nos prazos e condições previstos neste Termo de Contrato.
- 5.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.
- 5.3 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 5.4 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 5.5 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si ou por terceiros, visitantes ou prepostos.
- 5.6 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 5.7 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário.
- 5.8 Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de consumo diárias, tais como energia elétrica, água potável, gás canalizado (se houver), recolhimento de lixo, internet e telefonia.
- 5.9 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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, devendo observar as seguintes disposições especiais:
 - a. *A vistoria deverá ser acompanhada por representante do LOCATÁRIO e deverá ocorrer, preferencialmente, em horário diverso do expediente do MUNICÍPIO;*
 - b. *O LOCADOR, independentemente da situação, é responsável por qualquer dano ocasionado ao*



LOCATÁRIO decorrente da vistoria;

- 5.10 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 5.11 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, devidamente exemplificadas no §1º do art. 23 da Lei nº 8.245/1991.
- 5.12 O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 5.13 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.
- 5.14 Das Obrigações Complementares:
- Orientar, acompanhar e fiscalizar o LOCADOR quanto à execução do objeto;
 - Comunicar, por escrito, ao LOCADOR, quando verificar qualquer defeito na execução do objeto;
 - Aplicar as penalidades legais e contratuais cabíveis, nos casos previstos na Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 11.384/2023.
 - Efetuar o pagamento do aluguel nos prazos e condições previstos no TR e neste Termo de Contrato;
 - Prestar os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo LOCADOR em prazo razoável;
 - Notificar o LOCADOR, por intermédio do fiscal do Termo de Contrato, acerca de qualquer dano e/ou vício existente no imóvel;
 - O representante do MUNICÍPIO anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Termo de Contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, conforme previsto no Decreto nº 11.384/2023.
 - Rescindir o Termo de Contrato, aplicando-se, de forma supletiva, as disposições do art. 137 da Lei nº 14.133/2021;
 - Solicitar, quando necessário, vistorias e/ou exames técnicos para comprovar a segurança ou solidez do imóvel locado;
 - Zelar para que durante a vigência do Termo de Contrato sejam mantidas, em compatibilidade com as obrigações assumidas pelo LOCADOR, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento de credenciamento;
 - O representante do LOCATÁRIO, na hipótese de verificar o descumprimento posterior das condições de habilitação, deverá notificar por escrito o LOCADOR para sanar a irregularidade no prazo de até 30 (trinta) dias prorrogáveis, por igual período, por decisão fundamentada da autoridade competente;
 - O MUNICÍPIO poderá rescindir o Termo de Contrato diante do descumprimento reiterado das condições de habilitação e demais exigências previamente pactuadas, aplicando as penalidades cabíveis, previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, garantido o contraditório e a ampla defesa e a observância do procedimento previsto no Decreto nº 11.384/2023.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 6.1 A disponibilização do imóvel a ser locado pelo MUNICÍPIO, respeitadas as especificações pactuadas entre as partes, deverá ocorrer na forma prevista neste TR (itens 01 e 03).
- 6.2 Caberá ao LOCADOR, mensalmente, encaminhar ao fiscal do Termo de Contrato, as Notas Fiscais/Faturas resultantes da locação para posterior liquidação e pagamento.
- 6.3 O LOCADOR, na mesma oportunidade, deverá encaminhar ao fiscal do Termo de Contrato, designado pelo MUNICÍPIO, os documentos de habilitação e outros documentos que se fizerem necessários, tais como notificações de multas e/ou da ocorrência de ação judicial e/ou procedimento administrativo que possa prejudicar a posse regular do imóvel.



7. DO MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

- 7.1 A fiscalização da execução do Termo de Contrato, nos termos do art. 72 do Decreto nº 11.384/2023, consiste na verificação contínua do cumprimento das obrigações contratuais por parte do LOCADOR, podendo ser atribuída a mais de um agente de fiscalização.
- 7.2 O fiscal, no exercício de suas atribuições, poderá solicitar do LOCADOR providências acautelatórias e/ou saneadoras, levando em consideração os parâmetros contratados e as diretrizes da legislação pertinente, tais como:
- a. *Correção e/ou substituição de documentos;*
 - b. *Apresentação de esclarecimentos e/ou relatórios que comprovem a regular execução do objeto;*
 - c. *Abstenção de práticas irregulares;*
 - d. *Adoção de medidas mitigatórias e/ou preventivas;*
 - e. *Reparação imediata do imóvel diante da constatação de vícios e/ou defeitos de natureza estrutural e/ou nos serviços de infraestrutura disponibilizados no objeto locado;*
- 7.3 A verificação da adequação do fornecimento deverá ser realizada com base nos critérios previstos no TR, neste Termo de Contrato e na legislação pertinente.
- 7.4 Em situações excepcionais, que acarretem risco iminente a serviços ou atividades, conforme facultado pelo art. 73 do Decreto nº 11.384/2023, poderá o LOCATÁRIO adotar providências acauteladoras, tais como a suspensão do Termo de Contrato ou antecipação de alteração contratuais, sem a prévia manifestação do LOCADOR, que poderá se manifestar em momento posterior.
- 7.5 O exercício do poder-derve de fiscalização, por agente designado pelo MUNICÍPIO, não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do MUNICÍPIO ou de seus agentes e prepostos, em decorrência do disposto no art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

8. DAS RESPONSABILIDADES

- 8.1 O LOCADOR será responsável pelos danos causados diretamente ao LOCATÁRIO ou a terceiros em razão da execução do objeto, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização e/ou o acompanhamento efetuado pelo(s) representante(s) do MUNICÍPIO.
- 8.2 O LOCADOR é igualmente responsável, perante o LOCATÁRIO, pela atuação dos prepostos que indicar e por terceiros que contratar para auxiliá-lo na execução do objeto.
- 8.3 A inadimplência do LOCADOR em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá ao LOCATÁRIO a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto deste contrato nem restringir atos de regularização que se fizerem necessários.
- 8.4 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade do LOCADOR pela perfeita execução do objeto, o que inclui a responsabilidade pela fiel observância das regras ético-profissionais, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo Termo de Contrato.
- 8.5 O MUNICÍPIO deverá designar fiscal responsável pelo acompanhamento da execução deste Termo de Contrato, cabendo-lhe o exercício das atribuições e responsabilidades previstas no §1º do art. 72 do Decreto nº 11.384/2023.
- 8.6 O LOCADOR é responsável pelo sigilo e tratamento adequado das informações sensíveis de que tiver conhecimento/acesso em decorrência da execução deste objeto nos termos da legislação pertinente, e, especialmente, da Lei nº 13.709/2018.
- 8.7 O LOCATÁRIO, por sua vez, é responsável:
- a. *Pelos danos ocasionados ao imóvel ou nas suas instalações em decorrência de reformas e/ou adaptações que realizar;*
 - b. *Pelos danos ocasionados ao imóvel ou nas suas instalações, provocados por culpa do LOCATÁRIO ou*



por terceiros, visitantes ou prepostos.

9. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 9.1 O valor mensal do aluguel deverá ser pago até o **10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido**, aplicando-se, no que for compatível, o disposto no art. 74 do Decreto nº 11.384/2023, mediante a apresentação da Nota Fiscal/Fatura devidamente atestada pelo fiscal do Termo de Contrato, através de Depósito Bancário ou Chave PIX.
- 9.2 O LOCADOR é responsável pela correta indicação dos dados financeiros indispensáveis ao pagamento, devendo informar, de forma expressa e imediata, qualquer alteração ao agente do MUNICÍPIO responsável pelo pagamento.
- 9.3 A solicitação de pagamento pelo LOCADOR deve ser acompanhada da comprovação de que cumpriu todas as condições constantes do Termo de Contrato.
- 9.4 A Nota Fiscal/Fatura deve observar as regras pertinentes à validade e ao recolhimento dos encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais resultantes da execução do Termo de Contrato, que devem ser apresentados na forma da legislação pertinente.
- 9.5 Para fazer jus ao pagamento, o LOCADOR deverá apresentar, juntamente com a Nota Fiscal/Fatura, os seguintes documentos:
- Prova de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;*
 - Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;*
 - Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal;*
 - Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;*
 - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).*
- 9.6 Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR, enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual, sem prejuízo das hipóteses de glosa ou retenção previstos no §3º do art. 75 do Decreto nº 11.384/2023.
- 9.7 Não haverá pagamento antecipado ou desprovido de documentação indispensável à comprovação da execução do objeto.
- 9.8 No caso de eventuais atrasos de pagamento das faturas, por culpa do LOCATÁRIO, o valor será atualizado monetariamente nos termos do art. 117 da Constituição Estadual de SC.
- 9.9 *Os pagamentos devidos ao LOCADOR, quando couber e de acordo com a legislação tributária pertinente, estão sujeitos à retenção na fonte.*
- 9.10 É permitido descontar dos créditos do LOCADOR qualquer valor relativo à multa, ressarcimentos e indenizações, observado o contraditório e a ampla defesa.

10. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

- 10.1 A seleção do futuro contratado levou em consideração as características peculiares do imóvel (item 01 deste TR) e a vantajosidade econômica resultante da futura locação.
- 10.2 Documentos de Habilitação Exigidos:
- Habilitação Jurídica:**
 - No caso de empresário individual, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantins, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
 - Em se tratando de microempreendedor individual (MEI), Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, na forma da Resolução CGSIM nº 16, de



2009, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;

- III. No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada (EIRELI), ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede;
- IV. No caso de sociedade por ações, ato constitutivo e estatuto em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- V. No caso de sociedade cooperativa: quando autorizadas a participar, ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971;
- VI. No caso de sociedade simples, inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;
- VII. Decreto de Autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e Ato de Registro ou Autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- VIII. No caso de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte: certidão expedida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso, que comprove a condição de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte.

b. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- I. Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF), quando admitido pelo Edital a participação de pessoas físicas ou, Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- II. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
- III. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;
- IV. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal;
- V. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS;
- VI. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

10.3 Caberá ao agente de contratação designado pelo MUNICÍPIO consultar os seguintes cadastros:

- a. Cadastro Nacional de Empresa Inidôneas ou Suspensas (CEIS) acessível por meio do Portal da Transparência²;
- b. Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), acessível por meio do Portal da Transparência³;

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11. No caso em tela, observa-se que o valor mensal da locação é o resultado do cotejamento dos seguintes referenciais:

- a. Proposta de locação, encaminhada pelo LOCADOR ou representante legal;
- b. Laudo de avaliação expedido pela Comissão Municipal de avaliação de bens imóveis;

² Informação disponível em: www.portaldatransparencia.gov.br

³ Informação disponível em: www.portaldatransparencia.gov.br



Valor Mensal da Locação Proposta (R\$)	Valor Mensal da Locação Avaliação Realizada pelo Município (R\$)	Valor Mensal da Locação A Ser Contratado (R\$)
R\$ 10.000,00	R\$ 9.500,00	R\$ 9.500,00

11.2 Nesse sentido, a definição do valor estimado da contratação, com base na singularidade do imóvel que se pretende locar e nos orçamentos efetuados, atende aos parâmetros da legislação pertinente, especialmente as disposições do art. 23 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 34 e seguintes do Decreto nº 11.384/2023.

11.3 O valor da locação foi avaliado pela municipalidade ao custo mensal de R\$ 9.500,00, conforme demonstra o parecer da Comissão Avaliadora, apenso a este termo, ao passo que a proposta inicial apresentada pelo LOCADOR foi de R\$ 10.000,00. Contudo, o custo mensal da locação foi acordado conforme avaliação do município, ao preço de R\$ 9.500,00.

12. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da Prefeitura de Gaspar e/ou de suas Autarquias, Fundos e Fundações, para o exercício de 2024, na classificação abaixo:

Entidade/Órgão	Ano	Proj./Ativ./Op Esp	Rubrica	Dotação
Secretaria de Educação/Fundamental	2024	04.07.12.361.0010.2042	3.3.90	130

12.2 Nos exercícios seguintes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

13. DO FISCAL RESPONSÁVEL

13.1 O presente Termo de Contrato, conforme previsto no inciso III, §6º do art. 71 do Decreto nº 11.384/2023, será fiscalizado pelo servidor Carla Hang Isensee, ocupante do cargo de diretora-adjunta, lotado na Secretaria de Educação.

14. DA ASSINATURA DO TERMO DE CONTRATO

14.1 Ratificado o processo de contratação direta, caberá ao agente de contratação convocar o fornecedor para assinar o Termo de Contrato no prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contados da respectiva notificação eletrônica.

14.2 O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado nas seguintes hipóteses:

- Por determinação da autoridade competente e/ou fiscal do Termo de Credenciamento;
- Por iniciativa do contratado, mediante justificativa aceita pela Unidade Requisitante.

14.3 A convocação far-se-á por simples notificação eletrônica encaminhada para o e-mail disponibilizado pelo fornecedor.

14.4 O fornecedor que, devidamente notificado, não assinar o Termo de Contrato, de forma imotivada ou sem justificativa plausível, no prazo estipulado por este TR, poderá ser penalizado pelo MUNICÍPIO, sujeitando-o as sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto nº 11.384/2023.

Gaspar, 09 de agosto de 2024.



Graziela Vansuita
Secretaria de Educação
Escriturária / Matrícula nº 21938
Responsável pelo TR