

ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 002/2024 - SECULT

DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

DO OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL CONTENDO 435,96 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, POSSUINDO 04 SALAS, 02 BANHEIROS SOCIAIS E 01 ÁREA DE SERVIÇO, LOCALIZADO NA RUA ARLINDO MEDINA S/N - CENTRO - ARATUBA-CE.

CONSIDERANDO a solicitação da Secretaria Municipal de Turismo e Cultura que traz em seu bojo o Estudo Técnico Preliminar, atestando a necessidade de locação do imóvel.

CONSIDERANDO o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, atestando a adequação do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal, bem como, à compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade;

CONSIDERANDO que os documentos colacionados espelham a regularidade jurídica e fiscal do locador, inexistindo, nesta senda, motivos ou vícios que ensejem a rejeição da pretensão à contratação almejada;

CONSIDERANDO Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos no §5º do mesmo dispositivo legal in verbis:

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.

(...)

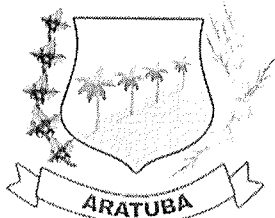
§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA: A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na Rua Arlindo Medina s/nº - Centro, Aratuba/CE, por possuir os requisitos necessários à sua contratação, além de possuir preço compatível com o de mercado, conforme Laudo Técnico de Avaliação, conforme justificativas e documentos que repousam nos presentes autos, o qual é de propriedade da Sra. **LIDUINA CAMPOS**



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



COLARES, inscrita no CPF nº 089.997.163-63, sendo sua locação administrada através da empresa: **ACTIVE CONSULTORIA EM MARKETING, TREINAMENTO E IMOBILIÁRIA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA – CNPJ Nº 37.420.596/0001-99**, que apresenta os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários solicitados pela Administração.

PREÇO E PAGAMENTO: A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do erário deve ser meta permanente de qualquer administração. Considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, tem-se que a justificativa do preço é um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos, a teor do inciso VII, do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021. Mesmo tratando-se o caso em tela de contratação por Inexigibilidade de Licitação, onde há inviabilidade de competição, a Administração Pública Municipal deve justificar o preço contratado de modo a demonstrar que o valor se encontra adequado ao preço de mercado. Assim, vale ressaltar que o preço mensal da locação é de **R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)** perfazendo o valor global de **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)** para o período de **12 (doze) meses**, e está em compatibilidade com o valor do mercado imobiliário local, conforme Laudo de Avaliação elaborado pelo Setor competente desta municipalidade. O pagamento será efetuado até décimo quinto dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel.

PRAZO DE EXECUÇÃO: A presente contratação terá vigência a partir de sua assinatura por um período de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021

DOCUMENTOS INTEGRANTES: Integram o presente Termo de Inexigibilidade de Licitação como se nele estivessem transcritos, os seguintes anexos:

- a) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- b) Documentos de Habilitação do Proprietário do Imóvel;
- c) Documentos do imóvel Locado.

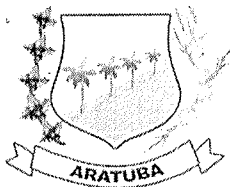
DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas com a presente locação, correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2024.

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS	
Órgão:	07- Secretaria de Turismo e Cultura
Unidade Orçamentária:	0701- Sec. De Turismo e Cultura
Projeto Atividade:	13.122.0007.2.045.0000- Gestão Administrativa da Sec. De Turismo e Cultura
Natureza da Despesa:	3.3.90.36.00- Outros Serviços Terceiro- Pessoa Física
- Fonte de Recurso:	Recurso Próprio

Ratificamos a legalidade do processo de inexigibilidade de licitações, amparado no art. 74, Inc V, da Lei 14.133/2021, bem como § 5º, face ao atendimento de todos pré-requisitos legais. Sendo assim, não há impedimento de ordem legal para o acolhimento da postulação da inexigibilidade.

ARATUBA-CE, 22 de Fevereiro de 2024.


RAQUEL FERREIRA DE PAIVA
Agente de Contratação



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL CONTENDO 435,96 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, POSSUINDO 04 SALAS, 02 BANHEIROS SOCIAIS E 01 ÁREA DE SERVIÇO, LOCALIZADO NA RUA ARLINDO MEDINA S/N - CENTRO - ARATUBA-CE.

2. ORGÃO INTERESSADO

2.1. Secretaria de Turismo e Cultura

3. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel para funcionamento da sede administrativa da Secretaria de Turismo e Cultura de Aratuba como também para as diversas ações e iniciativas promovidas pela Secretaria no âmbito do Município.

A Secretaria de Turismo e Cultura de Aratuba, comprometida em promover o desenvolvimento turístico sustentável do município, identificou a necessidade imperativa de adquirir um imóvel adequado para atender às demandas crescentes de suas atividades e iniciativas. A locação de um espaço físico dedicado servirá como um centro estratégico para a implementação de diversas ações voltadas para o fortalecimento da indústria turística local, como também o grande impulso as atividades voltadas para o movimento artístico e cultural, desta forma é essencial a necessidade da contratação de um novo espaço para atender as atividades da secretaria, tais elas como, Centro de Informações Turísticas, Sede Administrativa, Promoção de Eventos e Exposições, Treinamentos e Capacitação e a Sala do Empreendedor. A locação desse imóvel é essencial para consolidar a presença da Secretaria de Turismo de Aratuba, permitindo uma atuação mais efetiva na promoção do turismo, preservação cultural e impulsionamento do crescimento econômico local. A escolha do imóvel será feita com base nas necessidades específicas da Secretaria e na busca por um espaço que atenda eficientemente a esses propósitos.

4. DO FUNDAMENTO JURÍDICO

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos no §5º do mesmo dispositivo legal *in verbis*:

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

(...)

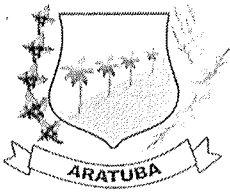
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

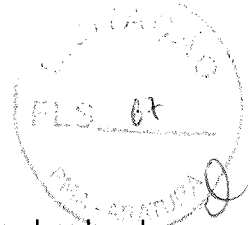
§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Como é sabido, a Licitação para contratação de obras, serviços, compras e alienações é uma exigência constitucional, para toda Administração Pública, conforme ditames do artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal.

Artigo 37 - (omissis)

"XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações."

Para regulamentar os procedimentos licitatórios e essas eventuais ressalvas, a Lei Nacional nº 14.133/2021, mais conhecida como a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, em seu art. 1º, determina que as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios sujeitam-se às normas gerais de licitação e contratação nela previstas.

Sabe-se que o procedimento administrativo de licitação é a regra. Assim, quando a Administração visa a aquisição de um bem ou a contratação de um determinado serviço, pesquisa no mercado várias empresas que possam atender à sua necessidade e realiza a contratação mediante licitação.

A aquisição de um equipamento ou serviço comum pode ser feita por meio de múltiplos fornecedores/prestadores de serviço, que comercializem esse tipo de produto/serviço. Muitos interessados em condição de serem contratados podem fornecer à Administração, desde que atendidos os pré-requisitos documentais e as especificações da contratação. Há todo um universo de competidores. Nesse caso, nota-se claramente que se trata de um bem ou serviço corriqueiro, cuja oferta está fácil e ordinariamente disponível no "mercado padrão", fato este que justifica a abertura de um procedimento licitatório.

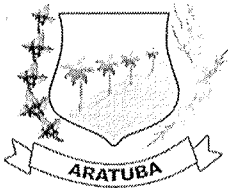
Assim, ante à possibilidade de concorrência, imperiosa está a realização do certame cujo processamento ocorre dentro das regras estabelecidas que guardam a isonomia entre os competidores. Diante disso, a regra, *in casu*, é licitar, pois a escolha de um determinado fornecedor sem o devido procedimento licitatório, favorecendo apenas um dentre muitos, inexoravelmente, irá quebrar o equilíbrio da competição, ferindo frontalmente o princípio da isonomia.

Todavia, existem certos casos em que a administração **pode ou deve deixar de realizar licitação**, tornando-a **dispensada, dispensável e inexigível**.

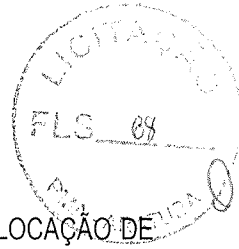
Inexigibilidade, no sentido literal do termo, é aquilo que deixa de ser exigível; que não é obrigatório ou compulsório. JESSÉ TORRES PEREIRA JUNIOR cuida do assunto asseverando que "licitação inexigível equivale à licitação impossível; é inexigível porque impossível; é impossível porque não há como promover-se a competição".

Nessa situação, a regra de licitar dá lugar à sua **exceção de não licitar**, pois o objeto assume uma característica tal que se torna incompatível com a realização de uma competição, e para o qual a Nova Lei das Licitações, em razão do objeto almejado pela Administração, estabeleceu a previsão de sua contratação por inexigibilidade de licitação, haja vista que apenas um bem ou serviço específico, com certas características, irá satisfazer o interesse público. Como afirma CELSO ANTONIO BANDEIRA DE MELLO, "Só se licitam bens homogêneos, intercambiáveis, equivalentes. Não se licitam coisas desiguais."

De acordo com o art. 74, inciso V, da nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), é inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel desde que atendidas as seguintes condicionantes: (i) as características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha; (ii) não existam imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas; (iii) demonstração da singularidade do imóvel a ser locado e que evidencie vantagem



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



para a Administração; e (iv) o preço seja compatível com o mercado. Portanto, em tese, é permitida a LOCAÇÃO DE IMÓVEL sem a realização de procedimento licitatório.

Nesse sentido, afigura-se elegível a contratação direta, na modalidade de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, para locação do imóvel localizado na Rua Arlindo Medina s/n – Centro – Aratuba/CE.

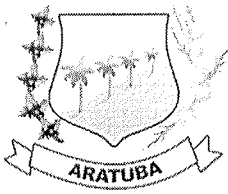
5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO e DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. REQUISITOS DO IMÓVEL

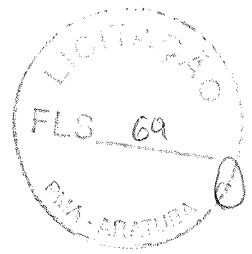
- 5.1.1. Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir;
- 5.1.2. Local arejado;
- 5.1.3. Espaços disponíveis e suficientes para a realização das atividades pertinentes a cada setor, contendo, no mínimo, 05 (cinco) cômodos;
- 5.1.4. Banheiro para a utilização dos servidores e visitantes;
- 5.1.5. Dependências estruturadas e em bom estado de conservação;
- 5.1.6. Disponibilização de consumo de água e de energia elétrica, e saneamento básico; e
- 5.1.7. Condições de acessibilidade.

5.2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

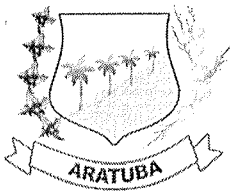
- 5.2.1. O contrato de locação de imóvel deverá ser executado em conformidade com a legislação vigente, em especial a Lei nº 8.245/91, e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no termo de referência.
- 5.2.2 Disponibilizar o imóvel descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato, e cumprir, sem restrição, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91, no que couber;
- 5.2.3. Permitir o uso livre do imóvel, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- 5.2.4. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o imóvel e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo locatário;
- 5.2.5. Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do locatário, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;
- 5.2.6. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do locatário, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;
- 5.2.7. Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo locatário;
- 5.2.8. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo locatário;
- 5.2.9. No caso de o imóvel objeto do contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao locatário, sob pena de nulidade do negócio;
- 5.2.10 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste instrumento;
- 5.2.11. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;



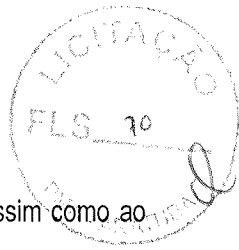
ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



- 5.2.12. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 5.2.13. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.2.14. Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 5.2.15. Fornecer ao locatário recibo discriminando as importâncias pagas;
- 5.2.16. Entregar o imóvel objeto da presente contratação na data de assinatura do contrato;
- 5.2.17. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 5.2.18. Entregar em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 5.2.19. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo administrativo de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública;
- 5.2.20. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 5.2.21. Entregar o imóvel limpo, em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 5.2.22. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do **LOCADOR**.
- 5.2.24. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 5.3. São obrigações do Locador, além das previstas em lei:**
- 5.3.1. Executar o contrato dentro dos padrões estabelecidos pela Administração, de acordo com o especificado no Termo de Referência observando, ainda, todas as normas técnicas que eventualmente regulem a prestação dos serviços, responsabilizando-se, ainda, por eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento de qualquer cláusula ou condição estabelecida;
- 5.3.2. Assumir a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e quaisquer ônus de origem federal, estadual e municipal, salvo aqueles expressamente previstos no contrato de locação como de responsabilidade do locatário, resultantes da execução do contrato e que lhes sejam imputáveis, inclusive com relação a terceiros, em decorrência da contratação;
- 5.3.3. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;
- 5.3.4. Responsabilizar-se pelos danos causados direta ou indiretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado;
- 5.3.5. Indicar preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante do contratado deverão ser comunicadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;
- 5.3.6. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, cujas reclamações se obrigam a atender prontamente, bem como dar ciência ao mesmo, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução do contrato;



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



- 5.3.7. Dispor-se a toda e qualquer fiscalização da Administração, no tocante à execução do contrato, assim como ao cumprimento das obrigações previstas em lei e no contrato;
- 5.3.8. Prover todos os meios necessários à garantia da plena operacionalidade do imóvel;
- 5.3.9. Respeitar e fazer cumprir a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato);
- 5.3.10. Manter, sob as penas da lei, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas e comerciais dos materiais da Administração, de que venha a tomar conhecimento ou ter acesso, ou que venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com o serviço, objeto deste Termo;
- 5.3.11. Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no ato convocatório da qual decorreu o presente ajuste, nos termos do Art. 92, Inciso XVI, da Lei nº 14.133/21, que será observado, quando dos pagamentos à CONTRATADA;
- 5.4. A presença da fiscalização do Município não exime de responsabilidade do Contratado/Locador.

6. DO CONTRATO

- 6.1. As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação serão formalizadas através de CONTRATO, celebrado entre o **Município de Aratuba/CE**, através da **Secretaria Turismo e Cultura**, representada pelo Secretário Ordenador de Despesa, e o prestador do serviço, que observará os termos da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.
- 6.2. Homologada a inexigibilidade de licitação pela autoridade competente, o Município de Aratuba/CE convocará o prestador do serviço para assinatura do contrato, nos termos do modelo que integrará o processo administrativo de inexigibilidade.
- 6.2.1. O locador terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado a partir da convocação, para assinar o contrato. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pelo proponente vencedor durante o seu transcurso e desde que ocorra justo motivo aceito pelo Município de Aratuba/CE.
- 6.2.2. A recusa injustificada ou a carência de justo motivo da vencedora para deixar de assinar o contrato no prazo estabelecido, sujeitará o prestador do serviço à perda do direito a contratação e à aplicação das penalidades previstas neste instrumento, e na legislação pertinente.
- 6.3. O contrato vigorará a partir da data de sua assinatura pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma da Lei nº 8.245/91.
- 6.3.1. Incumbirá à Administração providenciar a publicação do extrato do contrato nos meios legais.

7. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO EXIGIDA

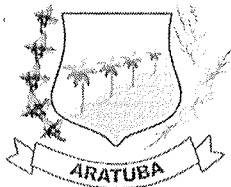
7.1. As condições de habilitação são as definidas na Lei nº 14.133/2021 e que se mostram suficientes e necessárias à execução do objeto contratual, notadamente àquelas relativas à habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira, os quais serão analisados quanto à sua autenticidade e ao seu prazo de validade e consistirão de:

PESSOA JURÍDICA:

7.2.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

7.2.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, acompanhados de todos os aditivos ou alterações, quando não consolidado, devidamente registrado no órgão competente, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações ou civis, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

7.2.3. Registro comercial, no caso de empresário individual;



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



- 7.2.4. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis;
- 7.2.5. Decreto de autorização, em se tratando de empresa estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- 7.2.6. Cédula de Identidade RG e CPF;

7.3. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- 7.3.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- 7.3.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, conforme o caso, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 7.3.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, quanto aos Tributos Federais, Dívida Ativa da União (PGFN) e Seguridade Social, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1.751 de 02/10/2014;
- 7.3.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 7.3.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 7.3.6. Prova de regularidade relativa ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- 7.3.7. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou positiva com efeitos de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.
- 7.3.8. Declaração de que, em cumprimento ao estabelecido na Lei nº 9.854, de 27/10/1999, publicada no DOU de 28/10/1999, e ao inciso XXXIII, do artigo 7º da Constituição Federal, não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem emprega menores de 16 (dezesesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (catorze) anos, em conformidade com o inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021

7.4. OUTROS DOCUMENTOS:

- 7.4.1. Matrícula/Escritura do imóvel do competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que prove a propriedade do imóvel ou documento que comprove a posse do imóvel.
- 7.4.2. Fotos da Fachada e Interior do imóvel.

7.5. PESSOA FÍSICA:

7.5.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- 7.5.2. Cédula de Identidade RG e CPF;
- 7.5.3. Comprovante de Endereço

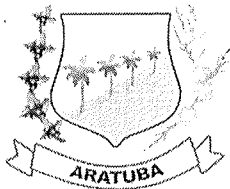
7.6. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- 7.6.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- 7.6.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, quanto aos Tributos Federais, Dívida Ativa da União (PGFN) e Seguridade Social, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1.751 de 02/10/2014;
- 7.6.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 7.6.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 7.6.5. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou positiva com efeitos de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

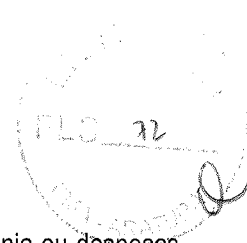
7.7. OUTROS DOCUMENTOS:

- 7.7.1. Matrícula/Escritura do imóvel do competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que prove a propriedade do imóvel ou documento que comprove a posse do imóvel.
- 7.7.2. Fotos da Fachada e Interior do imóvel.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

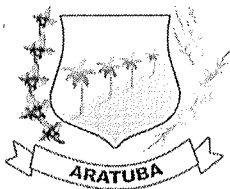


ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA

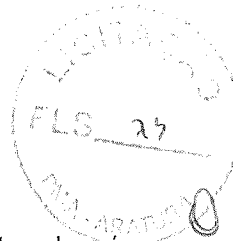


- 8.1. Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, os encargos com limpeza, água e esgoto, luz, telefonia ou despesas ordinárias de condomínio.
- 8.2. Os aluguéis e seguros, este último se houver, serão pagos pelo LOCATÁRIO, em Banco/Agência/Conta Corrente ou outra forma pré-determinada pelo locador.
- 8.3. Caso incida sobre o imóvel taxa de condomínio, esta deverá ser paga diretamente pelo LOCATÁRIO, em local e data pré-determinada pelo Síndico ou Administradora do imóvel. Os valores decorrentes de atrasos serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO.
- 8.4. Imposto de Renda Retido na Fonte: Havendo incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte sobre o aluguel pago pelo LOCATÁRIO, obriga-se este a entregar no início de janeiro de cada ano o respectivo comprovante de retenção, nos termos da legislação fiscal.
- 8.5. Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- 8.6. Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do locador, facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;
- 8.7. Efetuar o pagamento dos aluguéis, na forma e nas condições acima avençadas;
- 8.8. Manter o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a devolvê-lo quando finda ou rescindida a locação;
- 8.9. Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica;
- 8.10. São obrigações do Locatário, além das previstas em lei:
- 8.11. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o edital e seus anexos, proposta adjudicada e contrato;
- 8.12. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste instrumento;
- 8.13. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações assumidas pelo Contratado;
- 8.14. Notificar o Contratado por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, certificando-se de que as soluções por ele propostas sejam as mais adequadas;
- 8.15. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- 8.16. Rejeitar os serviços que não atendam aos requisitos e especificações constantes neste Termo de Referência.
- 8.17. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente à execução dos serviços, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente instrumento;
- 8.19. Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste instrumento;
- 8.20. Responder todas as solicitações do Contratado relacionadas à execução do contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;
- 8.21. Disponibilizar as informações necessárias para o desenvolvimento dos serviços objeto do contrato.

09. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



Os pagamentos serão realizados mediante a apresentação da Nota Fiscal e Fatura correspondente. A Fatura deverá ser aprovada, obrigatoriamente, pelo Setor competente da **SECRETARIA DE TURISMO E CULTURA**, que atestará a execução do objeto contratado, acompanhado da seguinte documentação:

- a) Nota Fiscal / fatura discriminativa, em via única, devidamente atestada pelo gestor do contrato;
- b) Prova de Regularidade relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União (inclusive contribuições sociais), com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014;
- c) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;
- d) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- e) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- f) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A das Consolidações das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

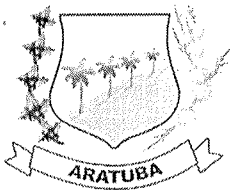
10. DO REAJUSTAMENTO

- 10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento.
- 10.2. Após o interregno de um ano, a contar da data do contrato, os preços contratados serão reajustados, independentemente de solicitação do contratado, com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 10.3. A aplicação do reajuste se fará a partir do 13º mês a contar da data do contrato, sendo que o seu valor percentual (calculado com a aplicação da fórmula abaixo) se manterá fixo por 12 meses, e assim sucessivamente a cada 12 meses.
- 10.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.
- 10.4.1. Fica o Contratado obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.
- 10.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.
- 10.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor e, na ausência de previsão legal quanto ao índice a ser adotado em substituição ao índice extinto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

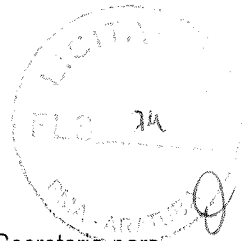
11. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

- 11.1. A realização do serviço será acompanhada e fiscalizada por servidor da Contratante, o qual deverá atestar os documentos da despesa, quando comprovada a fiel e correta execução para fins de pagamento.
- 11.2. A presença da fiscalização da unidade contratante não elide nem diminui a responsabilidade da empresa contratada.
- 11.3. Caberá ao servidor designado rejeitar totalmente ou em parte, qualquer serviço que não esteja de acordo com as exigências estabelecidas neste instrumento.

12. DO RECEBIMENTO DO OBJETO



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



12.1 A fiscalização e o recebimento dos serviços serão feitos por profissional técnico, designado pela Secretaria para este fim.

12.2. A aceitabilidade dos serviços executados deverá ser avaliada pela fiscalização conforme os serviços executados, e estará condicionada à correta execução e ao acompanhamento e atestação dos serviços pela fiscalização e à proposta da contratada.

12.3. O objeto deste Contrato será recebido:

a) **Provisoriamente**, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, assinado pelas partes, em até 05 (cinco) dias da data do início da locação comunicação escrita da CONTRATADA, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.

b) **Definitivamente** - Caso não se constate nenhum problema no imóvel, será procedido o recebimento definitivo pelo servidor designado, mediante termo detalhado, assinado pelas partes, após vistoria que comprove o atendimento das exigências contratuais, em até 10 (dez) dias a contar da data do recebimento provisório, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados.

13. DO TERMO DE VISTORIA

13.1. O Laudo de Vistoria do imóvel será elaborado pelo LOCATÁRIO, mediante agendamento prévio com o LOCADOR.

13.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

13.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

13.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pelo LOCATÁRIO em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR.

13.6. O LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega do imóvel.

13.7. O LOCATÁRIO deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz e água e de eventuais taxas, devendo o LOCADOR realizar a transferência imediata.

14. DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS

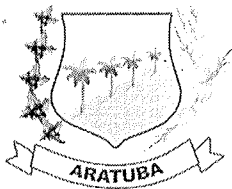
14.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS

14.1.1. Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel.

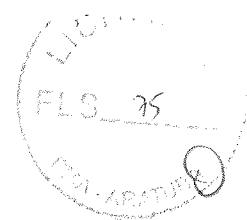
14.1.2. A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, o LOCATÁRIO fica desde já autorizado a mandar executar os serviços, mediante orçamento, descontando do aluguel.

14.1.2.1. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.

14.1.3. Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



14.1.4. Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos itens 15.1 e 15.2 por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão, mediante prévia oportunidade de manifestação da LOCADOR.

14.1.5. Na hipótese dos reparos mencionados nos itens 15.1 e 15.2 supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, o LOCATÁRIO terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

15. DAS BENFEITORIAS

15.1. O LOCATÁRIO poderá realizar benfeitorias úteis e necessárias no imóvel.

15.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

16. DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

16.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I - advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

III - multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar o município de Aratuba/CE, pelo prazo de até dois anos;

V - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

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

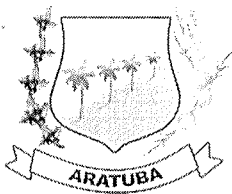
16.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

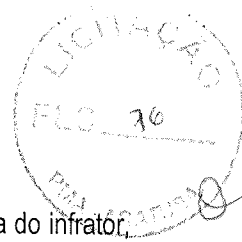
b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

16.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



16.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

16.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao locatário serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.

16.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

16.8. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

17. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

17.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)**, perfazendo um valor global de **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)** pelo período de **12(doze) meses**, em compatibilidade com os preços do mercado local conforme aferido em Laudo de Avaliação.

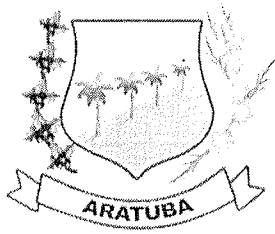
18. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

18.1. As despesas ocorrerão à conta de recursos específicos consignados no respectivo orçamento municipal, inerente a unidade gestora contratante.

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS	
Órgão:	07- Secretaria de Turismo e Cultura
Unidade Orçamentária:	0701- Sec. De Turismo e Cultura
Projeto Atividade:	13.122.0007.2.045.0000- Gestão Administrativa da Sec. De Turismo e Cultura
Natureza da Despesa:	3.3.90.39.00- Outros Serviços Terceiro- Pessoa Jurídica
- Fonte de Recurso:	Recurso Próprio

Aratuba/CE, em 22 de Fevereiro de 2024.


Alexandre Leite Santiago
Secretário de Turismo e Cultura



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



MINUTA CONTRATO

O **MUNICÍPIO DE ARATUBA/CE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.387.525/0001-70, com sede na Rua Júlio Pereira, nº 304 - Centro, Aratuba/CE, através da **SECRETARIA DE TURISMO E CULTURA**, neste ato representado por seu Secretário, Sr. _____, inscrito no CPF sob o nº _____, doravante denominado **LOCATÁRIA** e do outro lado a(o) Sr(a). _____, pessoa física residente e domiciliada na Rua _____, nº ____ - Centro, cidade de Aratuba/CE, CEP nº _____, inscrita no CPF sob o nº _____, doravante denominada **LOCADOR(A)**, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado para o processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº IN2024.002-SECULT**, regendo-se pela Lei Federal nº 14.133/21, artigo 74 inciso V e pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, firmam entre si o presente **TERMO DE CONTRATO** mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** _____ situado à Rua _____ Nº _____, Bairro: _____, município de _____/CE.

1.2 Acostados aos autos do **Processo Administrativo nº DFD 001/2024 – Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº IN2024.002-SECULT**, cuja tramitação resultou no presente instrumento de contrato, encontra-se anexado o laudo de avaliação, constando as atuais condições de habitabilidade do imóvel, sendo que este documento passa a fazer parte do presente contrato, independente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1 O presente contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, iniciando-se em ___/___/2024 e com término em ___/___/202__, podendo ser prorrogado por iguais períodos, se demonstrado o interesse das partes.

2.2 Durante a vigência deste contrato, a Secretaria de _____ reserva-se o direito de renúncia, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade ao **LOCADOR(A)**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DO REAJUSTAMENTO

3.1 Fica estabelecido como valor mensal do aluguel do imóvel: **R\$ _____ (_____)**, totalizando para este contrato o valor global de **R\$: _____ (_____)** para os **12 (doze) meses** de sua vigência.

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

3.2.1 Após o interregno de um ano, a contar da data do contrato, os preços contratados serão reajustados, independentemente de solicitação do contratado, com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), ou em caso de sua extinção, ou desvinculação do referido índice, passará a ser corrigido pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

3.2.2 A aplicação do reajuste se fará a partir do 13º mês a contar da data do contrato, sendo que o seu valor percentual se manterá fixo por 12 meses, e assim sucessivamente a cada 12 meses.

CLÁUSULA QUARTA – DO RECURSO FINANCEIRO

4.1 As despesas decorrentes do presente contrato, serão pagas com recursos previstos no orçamento vigente, conforme a seguinte classificação:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:	
Órgão:	
Unidade Orçamentária:	
Projeto Atividade:	
Natureza da Despesa:	
Fonte de Recurso:	

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

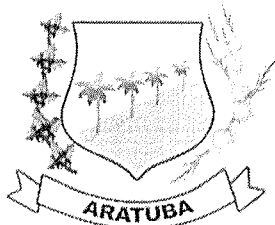
5.1 O pagamento do valor mensal do aluguel do imóvel deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

5.2 O pagamento será efetuado através de crédito em conta corrente do **LOCADOR**, conforme informação fornecida pela **LOCATÁRIA**.

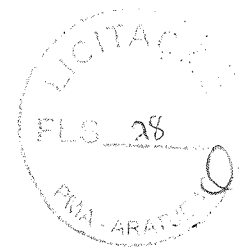
CLAUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS E OUTRAS DESPESAS

6.1 Caberá ao **LOCADOR** a obrigação de pagar o IPTU bem como suas respectivas majorações que, a qualquer título, incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação, ainda que lançados em nome do **LOCADOR**, ou de outrem.

6.1.1 Cabe salientar que em conformidade com o Código Tributário Municipal, diante da locação do imóvel por parte da Prefeitura Municipal de **ARATUBA**, poderá o **LOCADOR** solicitar a isenção dos valores oriundos ao pagamento do IPTU.



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



6.2 Compete à Prefeitura Municipal de ARATUBA a obrigação pelo pagamento dos aluguéis e seus posteriores reajustes.

6.3 Compete ao BENEFICIÁRIO do aluguel a obrigação pelo pagamento das contas de energia elétrica e água referentes ao imóvel locado, devendo para tanto efetuar a transferência das contas para seu nome durante todo o período de locação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

7.1 O imóvel ora locado deverá ser entregue pelo BENEFICIÁRIO nas condições especificadas no Laudo de Avaliação que é parte integrante deste.

7.1.2 - O BENEFICIÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo mantê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, hidráulicos e de iluminação, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em bom estado de conservação e funcionamento, por sua conta, para da mesma forma como recebidos, restituí-los quando findo, ou rescindido o contrato.

7.1.3 Não cumpridas as obrigações mencionadas no item anterior, a LOCADORA poderá executar às expensas da LOCATÁRIA/BENEFICIÁRIO, as obras necessárias à reposição do imóvel na situação que ora é entregue.

7.1.4 As benfeitorias necessárias, bem como as úteis, introduzidas pela LOCATÁRIA, deverão ser autorizadas com antecedência pela LOCADORA, sendo nestes casos indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, por parte da LOCADORA.

7.1.5 Eventuais obras ou qualquer tipo de adaptação que venham a ser executadas pela LOCATÁRIA, ainda que autorizadas, não a isentará de responder pela segurança destas, bem como por eventuais intimações, ou notificações dos poderes públicos, arcando com ônus de multas e emolumentos por transgressões que porventura vier a infringir e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização da LOCADORA por ocasião da entrega do imóvel, responsabilizando-se, exclusivamente pelo exercício de sua atividade no local, obrigando-se a respeitar os direitos de vizinhança, especialmente no que se refere ao barulho.

CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA DO IMÓVEL

8.1 O objeto do presente contrato deve estar livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA NONA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

9.1 São direitos e obrigações das partes, aqueles estabelecidos na Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO

10.1 A LOCADORA reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

Este contrato poderá ser rescindido:

- a) findo o prazo de locação, e
- b) nos casos elencados no artigo 9º e 47 da Lei Federal nº 8.245/91.

Parágrafo 1º - Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIA à LOCADORA nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações, mediante quitação da LOCADORA.

Parágrafo 2º - A presente locação poderá ser rescindida sem o pagamento de multa, hipótese na qual ambas as partes ficarão obrigadas a notificar a outra por escrito por no mínimo 30 (trinta) dias.

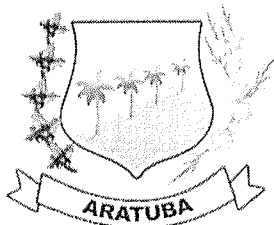
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização e acompanhamento dos serviços contratados e realizados ficarão a cargo da **Secretaria** _____, por meio do gestor do contrato previamente designado, a quem compete verificar se sendo executado corretamente a prestação dos serviços, obedecendo ao presente contrato e aos demais documentos que o integram.

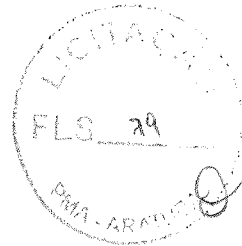
12.3 A fiscalização será exercida no âmbito dos interesses da locatária e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e/ou prepostos. Qualquer exigência da fiscalização inerente ao objeto e termos do presente instrumento deverá ser prontamente atendida pelo LOCADOR, sem ônus para a LOCATÁRIA.

12.4 Verificada a ocorrência da irregularidade injustificada no cumprimento do contrato a fiscalização indicada pela LOCATÁRIA adotará as providências legais e contratuais cabíveis, inclusive quanto à aplicação de penalidades, quando for o caso.

12.5 O LOCADOR obriga-se a permitir à fiscalização da LOCATÁRIA, acesso a toda documentação pertinente e todos os dados, elementos e espaços físicos referentes à prestação dos serviços, sempre que solicitado.



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



12.6 Compete ainda à fiscalização da LOCATÁRIA, elaborar as justificativas para instrução dos procedimentos que resultarem em Termos Aditivos e as justificativas e fundamentações de quaisquer outros instrumentos de alteração contratual, bem como sugerir normas e orientações visando o exato cumprimento deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES E DAS MULTAS

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

c) multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

d) suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Aratuba/CE, pelo prazo de até dois anos;

e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA: A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

SUBCLÁUSULA QUARTA: A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

SUBCLÁUSULA QUINTA: As multas devidas e/ou prejuízos causados ao locatário serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.

SUBCLÁUSULA SEXTA: A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

SUBCLÁUSULA SÉTIMA: As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

14.1 A LOCATÁRIA providenciará a publicação resumida do presente contrato, nos termos do parágrafo único do art. 72 da Lei Federal 14.133/21 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 Fica eleito o Foro da Comarca de ARATUBA para dirimir quaisquer dúvidas, ou questões oriundas do presente contrato, excluído qualquer outro, ainda que privilegiado.

E por estarem de acordo com as condições aqui estipuladas, lavrou-se o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e para o mesmo efeito, o qual, após lido e achado conforme, vai assinado pelas partes: LOCADORA, LOCATÁRIA e testemunhas.

ARATUBA, ____ de _____ de 2024.

Pela LOCATÁRIA

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____