



**INEXIGIBILIDADE DE LICITA O**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITA O N  24.04.24.0001/CULT-INEX**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO N  00010424/24/CULT-INEX**  
**FUNDAMENTA O LEGAL: Inciso V, art. 74 da Lei 14.133/2021**

**TERMO DE REFERÊNCIA E PARECER PRELIMINAR**

A solicita o do Processo Administrativo ao qual este documento se integra, trata-se da contrata o da LOCA O DE IMOVEL SITUADO NA RUA JOSÉ CARLOS SALES DE MORAIS, N  179, ALTO DOS FEITOSAS, TURURU-CE PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA BANDA DE MUSICA DO MUNICIPIO SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO DE TURURU-CE., no valor global do contrato em R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), para o período de 7 (sete) meses.

**1. DO OBJETO:**

1.1. Contrata o da LOCA O DE IMOVEL SITUADO NA RUA JOSÉ CARLOS SALES DE MORAIS, N  179, ALTO DOS FEITOSAS, TURURU-CE PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA BANDA DE MUSICA DO MUNICIPIO SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO DE TURURU-CE., no valor global do contrato em R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), para o período de 7 (sete) meses.

1.2. No valor proposto estão inclusos os custos de tributos incidentes sobre a contrata o, bem como os tributos relativos ao imóvel, ficando a cargo da contratante as despesas de água, energia e manuten o necessária do imóvel.

**2. FUNDAMENTA O E DESCRI O DA NECESSIDADE DA CONTRATA O**

2.1. A presente demanda tem como objetivo a loca o de um imóvel para servir como sede da Banda Municipal de Tururu, situada na rua José Carlos Sales de Moraes, n  179, alto dos feitosas, no município de Tururu-CE. A sede   essencial para as atividades regulares da banda, incluindo ensaios, armazenagem de instrumentos e uniformes, além de servir como ponto de encontro e organiza o dos músicos.

O imóvel será utilizado exclusivamente para:

- Ensaios regulares da Banda Municipal de Tururu.
- Armazenamento de instrumentos musicais e uniformes.
- Reuniões e atividades administrativas da banda.
- Ponto de apoio para os músicos antes e após eventos..

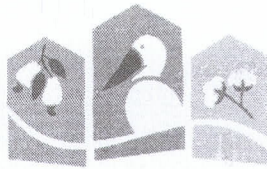
Conforme o art. 74, inc. V, da Lei n  14.133/2021,   inexigível a licita o quando inviável a competi o, em especial, dentre outros casos, na "aquisi o ou loca o de imóvel cujas características de instala es e de localiza o tomem necessária sua escolha."

Ademais, citando o artigo em seu  5 m estabelece as exigências necessárias a legalidade da contrata o. Vejamos:

**  5 ** Nas contrata es com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – Avalia o prévia do bem, do seu estado de conserva o, dos custos de adapta es, quando imprescindíveis às necessidades de utiliza o, e do prazo de amortiza o 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.

O imóvel foi procedido de avaliação prévia conforme relatório anexo, na qual a avaliação apontou o estado de conservação, não havendo necessidade de adaptações, portanto não haverá custos e amortização de investimentos.

O Município não possui nenhuns imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, ou melhor, todos os imóveis públicos encontram-se ocupados pela administração, inclusive boas partes dos órgãos e suas dependências funcionam em imóveis alugados.

Quanto à singularidade do objeto, o setor requisitante demonstrou a vantagem de locação, as especificações do imóvel, bem como a indisponibilidade de imóveis particulares desocupados dentro da área urbana mais centralizada que pudesse servir de locação, portanto não havendo uma oferta de imóveis em condições de atendimento senão o imóvel citado.

Justificado, portanto, que esta municipalidade não dispõe de imóvel próprio para a referida instalação.

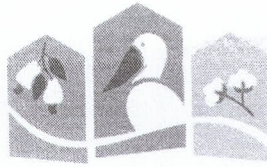
### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. Subcontratação:
  - 3.1.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.
- 3.2. Garantia da contratação:
  - 3.2.1. Não haverá exigência da garantia da contratação nos termos do artigo 92, XII da Lei 14.133/2021.
- 3.3. Modelo de execução contratual:
  - 3.3.1. O prazo de vigência da contratação é de até 7 (sete) meses, prorrogável, na forma do art. 107 da Lei no 14.133/2021, quando da ocorrência de caso de fortuito ou de força maior, as partes obrigam-se a realizá-lo se assim entenderem em data futura, definida em função da agenda do artista para a nova data.
- 3.4. Critérios de medição e pagamento (art. 60, XXIII, "g" da Lei n. 14.133/2021):
  - 3.4.1. A avaliação da execução do objeto não utilizará de metodologias de medição, visto ser o objeto a locação de imóvel, que estando em posse do locador, satisfaz as exigências de medições e pagamento quando no decurso do lapso temporal mensal da locação, conforme datas de vigência pré-definidas.

### 4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO OBJETO

- 4.1. A Justificativa pertinente à escolha da contratação do imóvel localizado na RUA JOSÉ CARLOS SALES DE MORAIS, Nº 179, ALTO DOS FEITOSAS, TURURU-CE, de propriedade do locador, para servir como PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA BANDA DE MUSICA DO MUNICIPIO, o qual foi escolhido por ser a opção que atende nossa necessidade na área urbana pela localização e pelas instalações, encontram-se justificadas na Documento de Formalização da Demanda - DFD.
- 4.2.





- 4.3. Conforme o art. 74, inc. V, da **Lei nº 14.133/2021**, é inexigível a **licitação** quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na **"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha."**
- 4.4. O §5º do art. 74, Lei nº 14.133/2021 estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação. Vejamos:

**§ 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.

- 4.5. Na DFD foram apresentadas as justificativas da avaliação prévia do imóvel objeto da contratação, dentre as de que o Município não possui imóvel disponível e da singularidade do objeto.
- 4.6. O imóvel será contratado por meio de procedimento de Inexigibilidade, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei Nº 14.133/2021 e a justificativa encontra-se pormenorizada na solicitação da despesa, apêndice deste Termo de Referência.

## 5. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. O valor para a contratação é de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), conforme proposta do proprietário do imóvel.

## 6. JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. Conforme previsão na Lei 14.133/2021, a Lei de Licitações:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

**I** - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

**II** - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

**III** – parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

**IV** - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

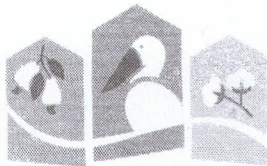
**V** - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

**VI** - Razão da escolha do contratado;

**VII** - justificativa de preço;

**VIII** - autorização da autoridade competente.





Parágrafo  nico. O ato que autoriza a contrata o direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido   disposi o do público em sítio eletr nico oficial.

....

Art. 23. O valor previamente estimado da contrata o deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execu o do objeto.

...

 4  Nas contrata es diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos 10, 20 e 30 deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contrata es semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresenta o de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior   data da contrata o pela Administra o, ou por outro meio id neo.

- 6.2. O  rg o requisitante procedeu a avalia o do imóvel e levantamento do preço estimado da contrata o em compatibilidade com o de mercado;
- 6.3. Demonstrou a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- 6.4. Juntou aos autos a comprova o de que o contratado preenche os requisitos de habilita o e qualifica o mínima necessária;
- 6.5. Demonstrou as razões da escolha e a justificativa de preço;
- 6.6. Houve a autoriza o da autoridade competente

## 7. DO AMPARO LEGAL

- 7.1. A situa o em análise enquadra-se na hipótese prevista no Art. 74 V da Lei 14.133/2021:  
Art. 74.   inexigível a licita o quando inviável a competi o, em especial nos casos de:  
...  
V - Aquisi o ou loca o de imóvel cujas características de instala es e de localiza o tornem necessária sua escolha.

## 8. DA DOTA O ORÇAMENTÁRIA

- 8.1. Os pagamentos decorrentes da contrata o correrão por conta dos recursos da seguinte dota o orçamentária:

### DOTA O ORÇAMENTÁRIA:

** rg o:** Fundo Municipal de Cultura

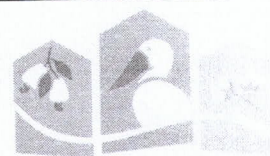
13.122.0100.2.077 Gerenciamento Administrativo e Estratégico da Secretaria de Cultura e Turismo

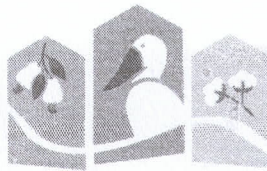
3.3.90.36.00 Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física

**Fonte:** 1.500.0000.00 - Recursos não vinculados de Impostos

- 8.2. Em cumprimento ao disposto no art. 60, XXIII, da 14.133/2021, as despesas decorrentes da presente contrata o correrão   conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Fundo Municipal de Assistência Social.

- 8.3. A contrata o será atendida conforme "Indica o de Recursos Orçamentários" detalhada no documento "Solicita o de Despesa ou Requisi o" apêndice deste termo de referência.





8.4. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes (se necessários) será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## 9. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento do valor mensal da locação será devido no decurso do mês a ser pago no mês subsequente, até o 10º (dez), observados:

9.2. Para cumprimento do que determina a presente cláusula, o **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA**, o valor global de **R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais)**, pela locação do imóvel, em parcelas fixas e mensais de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais);

9.3. A **CONTRATANTE**, por meio de pagamento bancário em conta da contratada, ou outro meio de pagamento usualmente aceito, conforme o caso, nas datas pactuadas.

9.4. O valor mensal do contrato poderá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses, contados da data-base, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) no respectivo período, calculada pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se as seguintes diretrizes:

- I – será utilizado para o cálculo do reajuste o índice acumulado do mês anterior à data-base;
- II – o percentual de reajuste incidirá sobre o valor mensal da locação vigente na data-base;
- III – a aplicação do reajuste não poderá resultar em valor superior aos preços praticados no mercado;

IV – caso a variação acumulada do IGP-M no período acima indicado seja positiva, o reajuste será aplicado mediante solicitação do **LOCADOR** à fiscalização do contrato, podendo o índice apurado ser objeto de negociação entre as partes, com vistas à sua redução;

V – caso a variação acumulada do IGP-M no período acima indicado seja negativa, o valor mensal da locação poderá ser:

- a) reduzido com base na aplicação do referido índice de reajuste; ou
- b) mantido no patamar, mediante negociação entre as partes, especialmente nos casos em que o **LOCADOR** tenha flexibilizado a incidência de reajustes anteriores, e desde que o valor do contrato esteja em consonância com os preços praticados no mercado;
- VI – a prorrogação da vigência do contrato sem o prévio requerimento, por parte do **LOCADOR**, do reajuste dos valores contratados, implicará na preclusão do seu direito. O direito ao reajuste também precluirá quando ocorrer a extinção do presente contrato sem a prévia apresentação, por parte do **LOCADOR**, do respectivo requerimento;

VII – em caso de extinção do IGP-M, o aluguel será reajustado pelo índice que vier a substituí-lo;

VIII – a variação do valor da locação para fazer frente ao índice de reajuste previsto neste contrato será realizada por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do artigo 136, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

9.5. O **LOCATÁRIO**, quando a lei assim determinar, reembolsará o **LOCADOR** das despesas referidas no inciso XIII do item 11.1.1.

9.6. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará pelo pagamento de qualquer despesa realizada pelo **LOCADOR** que não conste neste Contrato.

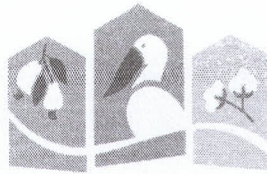
9.7. No ato de pagamento do valor do aluguel será feita retenção do imposto de renda e das contribuições sobre o total a ser pago, conforme previsto na legislação tributária vigente.

9.8. Na eventualidade de atraso no pagamento, sem que o **LOCADOR** tenha contribuído para a mora, serão devidos pelo **LOCATÁRIO**:

- a) juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês ou 6% (seis por cento) ao ano, calculados pro rata die (proporcionalmente por dia de atraso);
- b) multa moratória de 1% (um por cento) do valor em atraso; e
- c) atualização financeira pelo IGP-M.

## 10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO





10.1. O presente Contrato vigorará pelo período de 7 (sete) meses, a contar da data da assinatura deste contrato, nos termos do artigo 3  da Lei n  8.245/1991 e dos artigos 106 e 107 da Lei n  14.133/2021, podendo, por interesse da Administra o, ser prorrogado.

10.1.1. A prorroga o de vigência deste Contrato deverá ser promovida por meio da celebra o de termo aditivo.

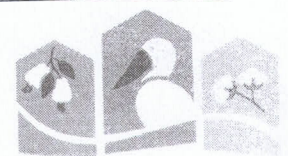
10.1.2. O presente Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de aliena o do imóvel locado, na forma do artigo 8  da Lei n  8.245/1991. O LOCATÁRIO poderá, para este fim, promover a averba o deste Contrato no Registro de Imóveis competente, ficando sob sua responsabilidade o pagamento de todos os custos inerentes   inscri o, bem como a obriga o de exclusão do registro por ocasião do término da loca o.

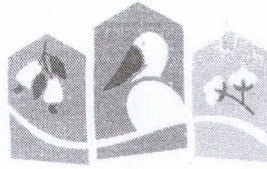
## 11. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

### 11.1. Das obriga es do locatário

11.1.1. São obriga es do LOCATÁRIO as estipuladas no artigo 23 da Lei n  8.245/1991, conforme segue:

- I – pagar o aluguel e os encargos da loca o exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III – restituir o imóvel, finda a loca o, nas condi es em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriora es decorrentes do uso normal;
- IV – comunicar   LOCADORA sobre qualquer dano ou defeito cuja repara o a ele incumba, bem como acerca das eventuais turba es de terceiros;
- V – consentir com a realiza o de reparos urgentes, a cargo do Locador, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos perdurem por mais de 10 (dez) dias e haja comprometimento da frui o do imóvel ou do conforto dos usuários;
- VI – realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instala es, provocados por seus agentes, funcionários terceirizados ou visitantes autorizados;
- VII – não modificar a forma interna ou externa do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- VIII – entregar imediatamente   LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais eventualmente existentes, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade, bem como qualquer intima o, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao próprio LOCATÁRIO;
- IX – quando o imóvel locado integrar um condomínio, ressarcir   LOCADORA as respectivas despesas ordinárias, assim entendidas aquelas necessárias   administra o do condomínio, tais como:
  - a) salários, encargos trabalhistas, contribui es previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c) limpeza, conserva o e pintura das instala es e dependências de uso comum;
  - d) manuten o e conserva o das instala es e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
  - e) manuten o e conserva o das instala es e equipamentos de uso comum destinados   prática de esportes e lazer;
  - f) manuten o e conserva o de elevadores, porteiro eletr nico e antenas coletivas;
  - g) pequenos reparos nas dependências e instala es elétricas e hidráulicas de uso comum;
  - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da loca o; e
  - i) reposi o do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementa o das despesas ordinárias referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da loca o;





X – pagar, diretamente aos respectivos credores, as despesas do imóvel relativas a:

- a) telefone;
- b) consumo de energia elétrica;
- c) gás (se houver);
- d) água e esgoto (se individualizado);
- e) seguro (se houver).

XI – permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que ele seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;

XII – quando o imóvel locado integrar um condomínio, cumprir integralmente a respectiva convenção e os regulamentos internos.

XIII – Cabe ao LOCATÁRIO o reembolso das despesas relativas ao IPTU, bem como de despesas ordinárias de condomínio eventualmente existentes, discriminadas no inciso IX desta Cláusula, o qual será promovido por meio de ressarcimento ao LOCADOR.

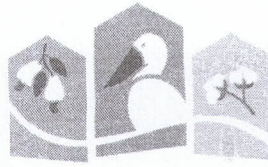
XIV - O LOCATÁRIO não se responsabiliza pelo pagamento de quaisquer despesas anteriores à ocupação do imóvel.

### **11.2. Das obrigações do Locador:**

11.2.1. São obrigações do LOCADOR aquelas estipuladas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991, conforme segue:

- I** – entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com Habite-se ou documento equivalente, aprovado pela Secretaria de Manutenção e Projetos, e Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) devidamente aprovados, na forma da legislação vigente;
- II** – fornecer a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel e a certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel e, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- III** – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- IV** – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- V** – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VI** – executar, sempre que o LOCATÁRIO o notificar por escrito, os reparos e demais providências necessários ao uso regular do imóvel, observando os seguintes **prazos para início da execução**:
  - a) 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da notificação para as ocorrências que comprometem o conforto dos usuários e a integridade das instalações;
  - b) 20 (dias) contados a partir do recebimento da notificação para as demais situações;
- VII** – auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria inicial;
- VIII** – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do LOCATÁRIO;
- IX** – quando o imóvel locado integrar um condomínio, pagar as respectivas despesas extraordinárias, assim consideradas aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, tais como:
  - a) obras de reforma ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;





- X** – efetuar o pagamento do IPTU à vista, com o máximo de desconto, sob pena de não ser ressarcido da diferença entre os valores devidos com e sem desconto, e encaminhar, posteriormente ao pagamento, o requerimento de ressarcimento da despesa;
- XI** – quando o imóvel locado integrar um condomínio, efetuar o pagamento das respectivas despesas ordinárias mencionadas no inciso IX da Cláusula Sétima deste Contrato, e encaminhar, após o pagamento, o requerimento de reembolso das despesas (Anexo I) à Seção de Bens Imóveis do LOCATÁRIO;
- XII** – efetuar o pagamento das demais despesas, taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da locação;
- XIII** – informar ao LOCATÁRIO sobre quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- XIV** – assegurar ao LOCATÁRIO o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245/1991, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal do LOCADOR;
- XV** – responder, em um prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir de seu recebimento, as notificações do LOCATÁRIO acerca da autorização para a realização de benfeitorias úteis, as quais, no silêncio do LOCADOR, serão consideradas autorizadas;
- XVI** – manter atualizados, durante a vigência deste Contrato, seu(s) endereço(s) e telefone(s), com a comunicação de eventuais alterações por e-mail para o endereço licitacacaotururu022@gmail.com.
- XVII** – Caso seja necessária a elaboração de um novo Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio - PPCI, em decorrência de mudanças de ocupação ou de outro evento causado pelo LOCATÁRIO, a aprovação das adequações necessárias junto ao Corpo de Bombeiros deverá ser realizada por profissional habilitado, a encargo do LOCADOR, com posterior ressarcimento das despesas pelo LOCATÁRIO, sendo a elaboração do *layout*, assim como a execução das reformas necessárias, de responsabilidade do LOCATÁRIO

## 12. DA CONSERVAÇÃO E DAS BENFEITORIAS

12.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer no imóvel locado as alterações ou benfeitorias que entender convenientes aos seus serviços.

12.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, deverão ser indenizadas e permitem o direito do exercício de retenção, conforme previsto no artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e no artigo 578 do Código Civil.

12.1.2. As benfeitorias úteis realizadas pelo LOCATÁRIO, quando autorizadas pelo Locador, deverão ser indenizadas e permitem o exercício do direito de retenção, conforme previsto no artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e no artigo 578 do Código Civil.

12.1.3. Todas as benfeitorias voluptuárias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre embutido, lustres, tapetes etc., não serão indenizadas e poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, que será devolvido com os seus respectivos acessórios.

12.2. O LOCATÁRIO não poderá transferir ou sublocar o imóvel, total ou parcialmente.

12.2.1. O LOCATÁRIO poderá ceder parte do espaço locado para órgãos e entidades cuja atuação é imprescindível à administração da Justiça e para o exercício de atividades de apoio à prestação jurisdicional.

## 13. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A gestão e a fiscalização do presente Contrato ficarão a cargo do servidor FRANCISCO EVERARDO BARBOSA, SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

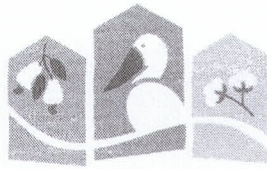
## 14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TURURU

Rua Francisco Sales, 132, Centro, Tururu/CE



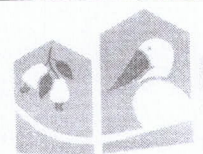


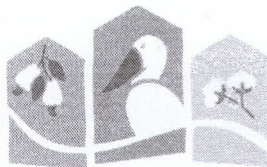


- 14.1. Comete infração administrativa o LOCADOR que incorrer em quaisquer das condutas previstas no artigo 155 da Lei nº 14.133/2021.
- 14.2. A sanção de advertência será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do *caput* do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
- 14.3. Na hipótese de atraso no cumprimento da obrigação estabelecida no inciso VI da Cláusula Oitava deste Contrato, o Locador ficará sujeita à multa diária de 0,5% (meio por cento) sobre o valor mensal do aluguel, limitada a 8% (oito por cento), sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber.
- 14.4. Na hipótese de inexecução total ou parcial do objeto contratado, o Locador estará sujeita a multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela não executada.
- 14.5. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada àquele que praticar quaisquer das infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do *caput* do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o apenado de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta da União, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- 14.6. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do *caput* do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do *caput* do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção prevista na cláusula anterior, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- 14.7. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas cumulativamente à penalidade de multa.
- 14.8. A cobrança dos valores devidos pelo Locador a título de multas observará o procedimento previsto no artigo 12 da Portaria GP. TRT4 nº 2.714/2022.
- 14.9. Sempre que ocorrer situação de desacordo com o escopo contratado, e a fiscalização solicitar pronunciamento do Locador, esta deverá manifestar-se por escrito e promover a correção da situação motivadora da desconformidade.
- 14.9.1. Em qualquer caso, o Locador será notificada por escrito, e terá o prazo de 15 dias úteis para apresentar sua defesa.
- 14.10. Verificada a ocorrência de descumprimento durante a execução do contrato, o Locador será intimada para apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da intimação, a qual deverá ser encaminhada exclusivamente por *e-mail* para o endereço [licitacaotururu022@gmail.com](mailto:licitacaotururu022@gmail.com).
- 14.10.1. A defesa prévia deverá ser acompanhada de eventuais provas ou de seu requerimento, na forma dos artigos 369 a 484 do Código de Processo Civil de 2015.
- 14.10.4. Da decisão proferida pela Administração caberá recurso administrativo, que deverá ser apresentado no prazo de 15 dias úteis, e encaminhado exclusivamente por *e-mail* para o endereço [licitacaotururu022@gmail.com](mailto:licitacaotururu022@gmail.com).
- 14.10.3. A apuração dos descumprimentos e a eventual cominação de sanções administrativas observarão o disposto na Portaria GP. TRT4 nº 2.714/2022

## 15. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

- 15.1. A extinção deste contrato poderá ser:
- I – determinada por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
  - II – consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração LOCATÁRIA;





III – determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromiss ria ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

Parágrafo Primeiro. A extin o contratual será formalmente motivada nos autos do respectivo processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos dos artigos 137, 138 e 139 da Lei n  14.133/2021.

Parágrafo Segundo. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, nos termos do artigo 137, inciso VIII, da Lei n  14.133/2021, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o Contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa ou  nus, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupa o do imóvel, tais como incêndio, desmoraamento, desapropria o, caso fortuito ou força maior, o LOCATÁRIO, desde que não tenha concorrido para a situa o, poderá considerar o Contrato imediatamente extinto, ficando dispensado de efetuar a prévia notifica o do Locador, bem como o pagamento de qualquer multa ou  nus.

15.3. Após o término de vigência do Contrato ou a sua extin o, o Locador efetuar  a vistoria do imóvel e fornecer  ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quita o do aluguel e de devolu o das chaves.

Parágrafo Primeiro. Se houver necessidade de reparos no imóvel, o Locador apresentar  ao LOCATÁRIO, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do término do Contrato ou da notifica o sobre sua extin o, 03 (três) orçamentos fornecidos por profissionais do ramo.

15.3.1. Após receber os orçamentos mencionados no parágrafo anterior, o LOCATÁRIO poderá:

I – pagar o menor valor indicado nos orçamentos apresentados, desde que compatível com o valor de mercado, conforme análise de sua área técnica. Nesta hipótese, o LOCATÁRIO se libera de eventuais  nus em razão de demora ou imperfei es nos serviços. Após autorizado e efetuado o pagamento, o Locador entregar  ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quita o do aluguel e de devolu o das chaves;

II – optar por realizar por sua conta e risco os reparos, respondendo pelo pagamento do aluguel correspondente aos dias despendidos para a sua execu o. Nesta hipótese, após a conclusão dos reparos, o Locador realizar , em um prazo de 5 (cinco) dias úteis, nova vistoria no imóvel e, após constatar(em) a conformidade dos reparos realizados, entregar ( o) ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quita o do aluguel e de devolu o das chaves.

## 16. DA VINCULA O E DA AUTORIZA O

16.1. Fica fazendo parte do presente contrato, independentemente de transcri o, o Termo de Referência, nos termos em que não for contrário ao presente contrato.

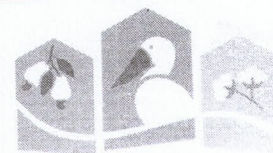
16.2. A autoriza o para celebrar o presente contrato encontra-se consignada nos despachos exarados pelas autoridades competentes no Proad n  6585/2023, Compra Direta n  614/2023, mediante inexigibilidade de licita o prevista no inciso V do artigo 74 da Lei n  14.133/2021

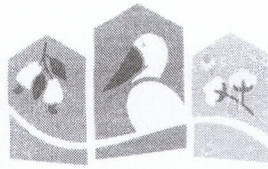
16.3. A execu o do presente Contrato reger-se-  pela Lei n  8.245/1991 e pela Lei n  14.133/2021, bem como pelos demais regulamentos e normas administrativas federais, os quais são parte integrante deste Contrato, independentemente de sua transcri o.

## 17. DAS CONDI OES PARA MANUTEN O DO CONTRATO

17.1. Na forma do inciso XVI do artigo 92 da Lei n  14.133/2021, o Locador obriga-se a manter, durante toda a execu o do Contrato, em compatibilidade com as obriga es assumidas no presente instrumento, todas as condi es de habilita o e qualifica o exigidas na Compra Direta.

## 18. DA PUBLICA O





18.1. De acordo com o disposto no inciso II do artigo 94 da Lei nº 14.133/2021, o LOCATÁRIO providenciará a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo de 10 dias úteis a contar da sua assinatura.

## 19. DA PROTEÇÃO DE DADOS

19.1. As partes envolvidas deverão observar as disposições da Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados, quanto ao tratamento dos dados pessoais que lhes forem confiados, em especial quanto à finalidade e boa-fé na utilização de informações pessoais para consecução dos fins a que se propõe o presente contrato.

19.2. O LOCATÁRIO figura na qualidade de Controlador dos dados quando fornecidos à LOCADORA para tratamento, sendo este(s) enquadrado(s) como Operador(es) dos dados. O LOCADOR será Controladora dos dados com relação a seus próprios dados e suas atividades de tratamento.

19.3. As partes estão obrigadas a guardar o mais completo sigilo por si, por seus empregados ou prepostos, nos termos da Lei Complementar nº 105/2001 e da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), cujos teores declaram ser de seu inteiro conhecimento, em relação aos dados, informações ou documentos de qualquer natureza, exibidos, manuseados ou que por qualquer forma ou modo venham tomar conhecimento ou ter acesso, em razão deste contrato, ficando, na forma da lei, responsáveis pelas consequências da sua divulgação indevida e/ou descuidada ou de sua incorreta utilização, sem prejuízo das penalidades aplicáveis nos termos da lei.

19.4. Em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria execução do contrato, esta será realizada mediante prévia aprovação do LOCATÁRIO, responsabilizando-se o Locador por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto deste contrato, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

19.4.1. Eventualmente, as partes podem ajustar que o LOCATÁRIO será responsável por obter o consentimento dos titulares, observadas as demais condicionantes deste parágrafo.

19.5. O LOCADOR dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta Cláusula, inclusive no tocante à Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais do LOCATÁRIO (Portaria GP. TRT4 nº 2.036/2021), cujos Princípios deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais de que trata esta Cláusula.

19.6. Os dados pessoais tratados e operados serão eliminados após o término do objeto deste Contrato, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação para as seguintes finalidades:

- a) cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;
- b) estudo por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;
- c) uso exclusivo do controlador, vedado seu acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados.

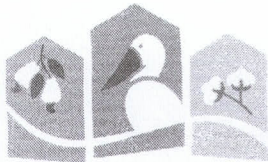
19.7. O Encarregado indicado pelo Locador manterá contato formal com o Encarregado pelo contrato indicado pelo LOCATÁRIO, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, para que este possa adotar as providências devidas, na hipótese de questionamento das autoridades competentes.

19.8. Os casos omissos em relação ao tratamento dos dados pessoais que forem confiados à LOCADORA, e não puderem ser resolvidos com amparo na LGPD, deverão ser submetidos à Fiscalização do Contrato para que decida previamente sobre a questão.

## 20. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. O disposto no contrato somente poderá ser alterado ou emendado pelas partes por meio de termos aditivos.





20.2. Obriga-se o LOCATÁRIO, em conformidade com a legislação tributária, a fornecer anualmente à LOCADORA, nas datas fixadas e em tempo hábil, os comprovantes de rendimentos e de retenção de imposto de renda na fonte, mediante formulário próprio aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, ou posteriores, da Receita Federal do Brasil.

20.3. É vedada a manutenção, aditamento ou prorrogação do presente contrato, caso o Locador venha a admitir empregados que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de:

I – servidores que tenham participado do planejamento da contratação ou que desempenhem função na área de licitações e contratos da Prefeitura de Tururu - CE;

II – servidores ocupantes de cargos ou funções de direção, chefia ou assessoramento vinculados à Prefeitura e às demais unidades envolvidas no procedimento licitatório;

20.4. Os casos omissos poderão ser resolvidos de comum acordo entre as partes.

## 21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21. Nos termos acima demonstrado, após todo o arrazoado sobre os requisitos e princípios que regem a matéria, justifica-se o valor a ser pago e a presente inexigibilidade de licitação, tendo a presente análises e parecer preliminar como instrução processual, que submete a emissão de parecer pela Procuradoria Jurídica, para posteriormente passar pela homologação do gestor e posterior publicação no Diário Oficial do Município, bem como posterior inclusão no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, para que produza seus efeitos legais, de acordo com o art. 54, caput e §1º da legislação citada.

## 22. ANEXOS

22.1. Anexo I — Minuta do Contrato.

Tururu – CE., **24 de abril de 2024.**

Francisco Everardo Barbosa

**FRANCISCO EVERARDO BARBOSA**  
**SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO**

