

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 24.08.02.0001/FME-INEX**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00010802/24/FME-INEX**  
**FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Inciso V, art. 74 da Lei 14.133/2021**

**TERMO DE REFERÊNCIA E PARECER PRELIMINAR**

A solicitação do Processo Administrativo ao qual este documento se integra, trata-se da contratação da LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA MADALENAS, S/N, COMUNIDADE MADALENAS, TURURU-CE, PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA INFANTIL DAS MADALENAS SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DE TURURU-CE, no valor global do contrato em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), para o período de 12 (doze) meses.

**1. DO OBJETO:**

1.1. Contratação da LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA MADALENAS, S/N, COMUNIDADE MADALENAS, TURURU-CE, PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA INFANTIL DAS MADALENAS SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DE TURURU-CE, no valor global do contrato em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), para o período de 12 (doze) meses.

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

**2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A locação do imóvel é necessária para atender à demanda crescente por vagas em escolas infantis na comunidade de Madalenas, proporcionando um ambiente adequado para o desenvolvimento educacional das crianças. A contratação visa garantir o acesso à educação infantil de qualidade, contribuindo para o desenvolvimento social e educacional da comunidade, tendo como ganhos diretos o aumento do número de vagas disponíveis para educação infantil na comunidade e ganhos indiretos como melhoria na qualidade de vida das famílias da comunidade, com acesso facilitado à educação..

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."

Ademais, citando o artigo em seu §5ºm estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação. Vejamos:

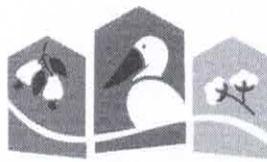
**§ 5º** Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

**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.





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 12 (doze) 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 ESTRADA MADALENAS, S/N, COMUNIDADE MADALENAS, TURURU-CE, de propriedade do locador, para servir como PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA INFANTIL DAS MADALENAS, 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\$ 18.000,00 (dezoito mil 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 único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

....

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação 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 execução do objeto.

...

§4º Nas contratações 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 contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

- 6.2. O órgão requisitante procedeu a avaliação do imóvel e levantamento do preço estimado da contratação 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 comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- 6.5. Demonstrou as razões da escolha e a justificativa de preço;
- 6.6. Houve a autorização da autoridade competente

## 7. DO AMPARO LEGAL

- 7.1. A situação em análise enquadra-se na hipótese prevista no Art. 74 V da Lei 14.133/2021:  
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.

## 8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 8.1. Os pagamentos decorrentes da contratação correrão por conta dos recursos da seguinte dotação orçamentária:

### DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

**Órgão:** Fundo Municipal de Educação

12.365.0610.2.043 Gestão das Atividades da Educação Infantil

3.3.90.39.00 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

**Fonte:** 1.500.1001.00 - Receitas de Impostos e de Transferência de Impostos – Educação

- 8.2. Em cumprimento ao disposto no art. 60, XXIII, da Lei 14.133/2021, as despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Fundo Municipal de Assistência Social.
- 8.3. A contratação será atendida conforme "Indicação de Recursos Orçamentários" detalhada no documento "Solicitação de Despesa ou Requisição" 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\$ 18.000,00 (dezoito mil 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**:

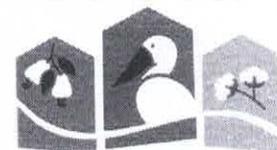
- a) juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês ou 6% (seis por cento) ao ano, calculados pro rata die (proporcionalmente por dia de atraso);
- b) multa moratória de 1% (um por cento) do valor em atraso; e
- c) atualização financeira pelo IGP-M.

## 10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

10.1. O presente Contrato vigorará pelo período de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura deste contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991 e dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado.

10.1.1. A prorrogação de vigência deste Contrato deverá ser promovida por meio da celebração de termo aditivo.

10.1.2. O presente Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991. O **LOCATÁRIO** poderá, para este fim, promover a averbação deste Contrato no Registro de Imóveis competente, ficando sob sua responsabilidade





o pagamento de todos os custos inerentes à inscrição, bem como a obrigação de exclusão do registro por ocasião do término da locação.

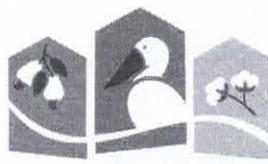
## 11. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

### 11.1. Das obrigações do locatário

11.1.1. São obrigações do LOCATÁRIO as estipuladas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991, conforme segue:

- I – pagar o aluguel e os encargos da locação 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 locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- IV – comunicar à LOCADORA sobre qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem como acerca das eventuais turbações de terceiros;
- V – consentir com a realização 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 fruição do imóvel ou do conforto dos usuários;
- VI – realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, 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 à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais eventualmente existentes, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao próprio LOCATÁRIO;
- IX – quando o imóvel locado integrar um condomínio, ressarcir à LOCADORA as respectivas despesas ordinárias, assim entendidas aquelas necessárias à administração do condomínio, tais como:
  - a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
  - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
  - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
  - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
  - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e
  - i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- 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 convenço 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   ocupa o do imóvel.

### **11.2. Das obriga es do Locador:**

11.2.1. São obriga es do LOCADOR aquelas estipuladas no artigo 22 da Lei n  8.245/1991, conforme segue:

**I** – entregar o imóvel em perfeitas condi es de uso para os fins a que se destina, com Habite-se ou documento equivalente, aprovado pela Secretaria de Manuten o e Projetos, e Plano de Preven o Contra Incêndio (PPCI) devidamente aprovados, na forma da legisla o vigente;

**II** – fornecer a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel e a certidão negativa de  nus, gravames e de distribui o de a es reais e reipersecutórias relativas ao imóvel e, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documenta o pertinente, para fins de avalia o por parte do LOCATÁRIO;

**III** – garantir, durante o tempo da loca o, o uso pacífico do imóvel;

**IV** – manter, durante a loca o, a forma e o destino do imóvel;

**V** – responder pelos vícios ou defeitos anteriores   loca o;

**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 execu o**:

a) 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da notifica o para as ocorrências que comprometem o conforto dos usuários e a integridade das instala es;

b) 20 (dias) contados a partir do recebimento da notifica o para as demais situa es;

**VII** – auxiliar o LOCATÁRIO na descri o minuciosa do estado do imóvel, quando da realiza o da vistoria inicial;

**VIII** – pagar as taxas de administra o imobiliária, se houver, e de intermedia es, nestas compreendidas as despesas necessárias   aferi o 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 manuten o do edifício, tais como:

a) obras de reforma ou acréscimo que interessem   estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aera o e ilumina o, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condi es de habitabilidade do edifício;

d) indeniza es trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da loca o;

e) instala o de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunica o, de esporte e de lazer;

f) despesas de decora o e paisagismo nas partes de uso comum;

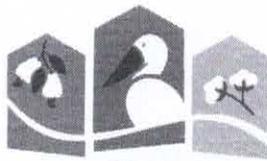
g) constitui o de fundo de reserva, e reposi o deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

**X** – efetuar o pagamento do IPTU   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)   Se o 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 loca o;





**XIII** – informar ao LOCATÁRIO sobre quaisquer altera es na titularidade do imóvel, inclusive com a apresenta o da documenta o correspondente;

**XIV** – assegurar ao LOCATÁRIO o direito de preferência na aquisi o do imóvel locado, nos termos do artigo 27 da Lei n  8.245/1991, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunica o formal do LOCADOR;

**XV** – responder, em um prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir de seu recebimento, as notifica es do LOCATÁRIO acerca da autoriza o para a realiza o 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 comunica o de eventuais altera es por e-mail para o endereço licitacacaotururu022@gmail.com.

**XVII** – Caso seja necessária a elabora o de um novo Plano de Preven o e Prote o Contra Incêndio - PPCI, em decorrência de mudanças de ocupa o ou de outro evento causado pelo LOCATÁRIO, a aprova o das adequa es 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 elabora o do *layout*, assim como a execu o das reformas necessárias, de responsabilidade do LOCATÁRIO

## 12. DA CONSERVA O E DAS BENFEITORIAS

12.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposi es legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer no imóvel locado as altera es 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 reten o, conforme previsto no artigo 35 da Lei n  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 reten o, conforme previsto no artigo 35 da Lei n  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 atua o   imprescindível   administra o da Justiça e para o exercício de atividades de apoio   presta o jurisdicional.

## 13. DA GESTÃO E FISCALIZA O

13.1. A gestão e a fiscaliza o do presente Contrato ficarão a cargo do servidor RENATA MARIA FEITOSA CHAVES, SECRETARIA DE EDUCA O

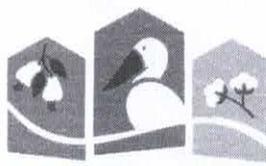
## 14. DAS SAN OES ADMINISTRATIVAS

14.1. Comete infra o administrativa o LOCADOR que incorrer em quaisquer das condutas previstas no artigo 155 da Lei n  14.133/2021.

14.2. A san o de advertência será aplicada exclusivamente pela infra o administrativa prevista no inciso I do *caput* do artigo 155 da Lei n  14.133/2021, quando não se justificar a imposi o de penalidade mais grave.

14.3. Na hipótese de atraso no cumprimento da obriga o estabelecida no inciso VI da Cláusula Oitava deste Contrato, o Locador ficará sujeita   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;

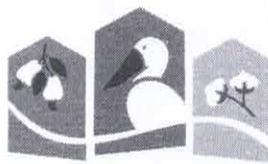
II – consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração LOCATÁRIA;

III – determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

Parágrafo Primeiro. A extinção 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 nº 14.133/2021.

Parágrafo Segundo. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, nos termos do artigo 137, inciso VIII, da Lei nº 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 ônus, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, o LOCATÁRIO, desde que não tenha concorrido para a situação, poderá considerar o Contrato imediatamente extinto, ficando dispensado de efetuar a prévia notificação do Locador, bem como o pagamento de qualquer multa ou ônus.

15.3. Após o término de vigência do Contrato ou a sua extinção, o Locador efetuará a vistoria do imóvel e fornecerá ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução das chaves.

Parágrafo Primeiro. Se houver necessidade de reparos no imóvel, o Locador apresentará ao LOCATÁRIO, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do término do Contrato ou da notificação sobre sua extinção, 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 ônus em razão de demora ou imperfeições nos serviços. Após autorizado e efetuado o pagamento, o Locador entregará ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução 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 execução. Nesta hipótese, após a conclusão dos reparos, o Locador realizará, em um prazo de 5 (cinco) dias úteis, nova vistoria no imóvel e, após constatar(em) a conformidade dos reparos realizados, entregará(ão) ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução das chaves.

## 16. DA VINCULAÇÃO E DA AUTORIZAÇÃO

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

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

16.3. A execução do presente Contrato reger-se-á pela Lei nº 8.245/1991 e pela Lei nº 14.133/2021, bem como pelos demais regulamentos e normas administrativas federais, os quais são parte integrante deste Contrato, independentemente de sua transcrição.

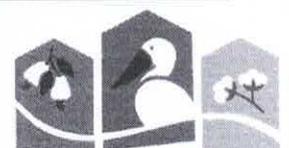
## 17. DAS CONDIÇÕES PARA MANUTENÇÃO DO CONTRATO

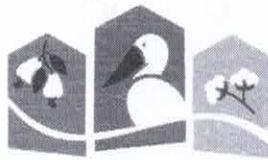
17.1. Na forma do inciso XVI do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, o Locador obriga-se a manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas no presente instrumento, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Compra Direta.

## 18. DA PUBLICAÇÃO

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.

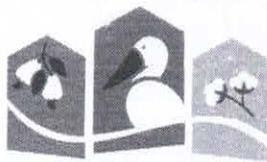
## 20. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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., **05 de agosto de 2024.**

**RENATA MARIA FEITOSA CHAVES**  
**SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

