TERMO DE REFERÊNCIA

01.00 - DO OBJETO

01.01 - Constitui objeto deste Termo de Referência, a locação de imóvel localizado na **RUA JAILTON JOSE DE MENEZES, 100 - MALAQUIAS CARDOSO, Santa Cruz do Capibaribe/PE, CEP 55190-012,** Inscrição imobiliária: 1.0006.050.02.0040.0001.6 e 1.0006.050.02.0050.0001.0, de propriedade do Sr. **PEDRO NEVES FILHO**, inscrito no CPF**: 029.398.514-68** para o funcionamento de um novo **Centro de Referência de Assistência Social (CRAS)**, pelo período de 12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período.

01.01.01 - As especificações do imóvel são:

• Trata-se de um imóvel com 210,00m² de área construída em um terreno com área de 500,00m², o imóvel é composto por 05 salas, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 garagem, o imóvel é de fácil acesso.

02.00 - DA JUSTIFICATIVA/ NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em virtude deste Município não possuir prédios próprios suficientes para atender o funcionamento de todas as atividades dos serviços públicos, e devido a necessidade premente da instalação de um novo Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), em virtude de não existir outro local que atenda às necessidades desta Secretaria, este é o motivo gerador dessa Inexigibilidade.

A justificativa para a utilização desta hipótese é a instalação de um novo Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), e a indisponibilidade de outros imóveis nesta Localidade capazes de atender a demanda solicitada. A disponibilidade deste imóvel tem situação privilegiada, boa localização e possui condições suficientes e adequadas para a instalação do CRAS.

O prédio em referência foi o único encontrado e apresenta condições físicas necessárias para atender às necessidades.

Considerando o **Laudo Técnico de Engenharia de 07/05/2025** - emitido pelo setor de engenharia, no qual atesta as condições regulares do imóvel almejado.

Considerando o **laudo de avaliação de imóvel emitido em 30/04/2025 pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis – CMAI**, acostado ao processo, no qual atesta as condições regulares do imóvel almejado.

No que diz respeito à razão da escolha do imóvel, em atendimento ao que preconiza o art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133/2021, cumpre destacar que decorreu mediante análise documental elaborada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e da Mulher, atendendo aos 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.

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

Por fim, considerando a anuência do proprietário do imóvel, conforme documentação acostada aos autos verifica-se que o imóvel em questão se encontra dentro dos requisitos legais e especificações exigidas.

03.00 – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

03.01 – O presente Termo de Referência tem como objetivo realizar uma inexigibilidade de licitação, enquadrada nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, atendidos os requisitos elencados no §5º do mesmo artigo.

04.00 – DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

04.01 - No tocante à justificativa do preço, deve ser considerado o **Laudo de Avaliação de Imóvel** anexado pela **Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis**, que objetiva determinar o valor de mercado do perímetro que se encontra o imóvel em questão, e consequentemente, a estimativa do valor de locação.

04.02 - Considerando a localização, formato, dimensões e estado de conservação, o resultado da avaliação indicou o valor médio mensal de **R$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais)**, o que totaliza o valor global de **R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, considerando a vigência contratual de **12 (doze) meses**.

05.00 - DO VALOR E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

05.01 – O valor proposto para a contratação objeto deste Termo de Referência é de **R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais),** considerando a vigência contratual **de 12 (doze) meses.**

05.02 - As despesas decorrentes da execução do contrato serão custeadas pelas seguintes dotações orçamentárias:

Unidade Gestora: 129005 - Fundo Municipal de Assistência Social de Santa Cruz do Capibaribe
Órgão Orçamentário: 5000 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (ENTIDADE SUPERVISIONADA)
Unidade Orçamentária: 5001- FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Função: 8 - Assistência Social
Subfunção: 245 - Serviços Socioassistenciais
Programa: 802 - FORTALECIMENTO DA PROTEÇÃO SOCAL BÁSICA
Ação: 2.211 - MANUTENÇÃO DAS AÇÕES VINCULADAS A PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA
Natureza da Despesa: 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física – Despesa Reduzida - 1027
Fonte de Recurso: 501 – MSC - 1.501.0000 Recursos Próprios

06.00 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

06.01. O imóvel deverá se encontrar dentro dos requisitos de acessibilidade, com tamanho suficiente para acomodar o **Centro de Referência de Assistência Social (CRAS)**. É imprescindível que o mesmo não haja quaisquer restrições construtivas, ambientais, de segurança e/ou salubridade; as condições das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e estruturas de segurança devem estar conservadas; e deve ser comprovada a regularidade da **certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.**

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

06.02. Para realização da contratação, faz-se necessário as seguintes providências:

06.02.01. Emissão de Laudo de Avaliação Mercadológica do imóvel, acompanhado de registro fotográfico, demonstrando a metodologia utilizada e preço compatível com os valores de mercado, conforme a NBR nº 14.653;

06.02.02. Emissão de Laudo Técnico pelo setor de Engenharia, pontuando as condições que se encontram o imóvel e as **adequações porventura necessárias**, de forma a garantir condições físicas para o bom funcionamento das atividades que serão desenvolvidas no imóvel, durante toda a vigência do Contrato.

07.00 – DOS PRAZOS

07.01 - O prazo de vigência deste contrato é de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de assinatura do contrato.

07.02 - O prazo estabelecido para que o Locador assine o Instrumento Contratual será de **05 (cinco) dias úteis**, contados da data de sua convocação.

07.03 - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Instrumento de Contrato da locação do imóvel por ambas as partes.

07.04 - O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

07.05 - Quando as circunstâncias específicas do atendimento à necessidade pública indicarem que é mais vantajoso, poderá ser utilizado prazo superior, devendo o gestor apresentar justificativas e demonstrações pertinentes, bem como haver anuência da autoridade competente.

07.06 - A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses municipais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

07.07 - Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

07.08 - É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução do contrato.

07.09 - Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

08.00 – DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

08.01 - Como condição ao exame da documentação de habilitação, será verificado à existência de sanção que impeça a contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

08.01.01 - Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no endereço eletrônico www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php;

08.01.02 – Cadastro Nacional das Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, no endereço eletrônico http://www.portaltransparencia.gov.br/;

08.01.03 - Cadastro de inidôneos do Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco no endereço eletrônico https://www.tce.pe.gov.br/internet/index.php/declaracao-de-inidoneidade; e

08.01.04 – Cadastro de inidôneos do Tribunal de Contas da União no endereço eletrônico https://portal.tcu.gov.br/responsabilizacao-publica/licitantes-inidoneos/.

08.02 – Constatada a existência de sanção, poderá reputar-se falta de condição de contratação.

08.03 - Para habilitação, a empresa deverá apresentar:

08.03.01 - Documentação relativa à Habilitação Jurídica:

08.03.01.01 - Registro comercial, no caso de empresa individual;

08.03.01.02 - Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, juntamente com todas as eventuais alterações, ou se for o caso, **o ato constitutivo e/ou a alteração social consolidada** devidamente registrada, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

08.03.01.03 - Inscrição do ato constitutivo no órgão competente, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova da diretoria em exercício; e

08.03.01.04 - Decreto de autorização, devidamente arquivado, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

08.03.02 – Documentação relativa à Regularidade Fiscal e Trabalhista:

08.03.02.01 - Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);

08.03.02.02 - Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da **Certidão Conjunta de Tributos**

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

Federais e Dívida Ativa da União, a qual engloba também os Tributos relativos ao Instituto Nacional de Seguridade Social, sendo que essa pode ser retirada através do site: www.receita.fazenda.gov.br;

08.03.02.03 - Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

08.03.02.04 - Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – (FGTS), através do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), fornecido pela Caixa, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

08.03.02.05 - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

08.03.03 – Documentação relativa ao Cumprimento do inc. XXXIII do art. 7º da C.F.:

08.03.03.01 - Declaração da empresa de que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de 16 (dezesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal de 1988 (Lei n.º 9.854/99), nos termos do modelo em anexo (Anexo IV), conforme Decreto nº 4.358/02.

08.04 - Para fins de habilitação, considerar-se-á os seguintes documentos para Pessoa Física:

08.04.01 - Cópia da **Carteira de Identidade** e do **CPF**.

08.04.02 - Comprovante de residência.

08.04.03 - Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da lei.

08.04.04 - Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, a qual engloba também os Tributos relativos ao Instituto Nacional de Seguridade Social.

08.04.05 - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

08.04 – Não serão aceitos “protocolos de entrega” ou “solicitação de documentos” em substituição aos documentos exigidos.

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

08.05 - A validade das certidões corresponderá ao prazo fixado nos próprios documentos. Caso as mesmas não contenham expressamente o prazo de validade, a Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe/PE convenciona o prazo como sendo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, ressalvada a hipótese que o documento tenha prazo de validade superior ao antes convencionado, mediante juntada de norma legal pertinente.

09.00 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

09.01 - A Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e da Mulher, através da Secretária, **Ivone Queiroz Aragão – Portaria: 005/2025.**

09.02 – A fiscalização do Contrato ficará sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e da Mulher, através do Secretário Executivo, **Cloves Gonçalves Dias, Matrícula: 742042.**

09.03 - Caberá ao fiscal do Contrato:

a) anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

b) informar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência;

c) ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual;

d) Conhecer plenamente os termos sob sua fiscalização, principalmente suas cláusulas, com vistas a identificar as obrigações *in concreto* tanto do Contratante quanto da Contratada;

e) Conhecer e comunicar-se com o preposto da Contratada com a finalidade de dirimir dúvidas no exercício da fiscalização e acompanhamento;

f) Exigir da Contratada o fiel cumprimento de todas as condições assumidas, constantes das cláusulas.

09.04 - Caberá ao gestor do contrato:

a) Autorizar abertura de processo administrativo visando à aplicação das penalidades cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;

b) Emitir avaliação da qualidade do serviço;

c) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas;

d) Analisar os relatórios e documentos enviados pelo fiscal;

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

e) Aplicar sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas apontadas pelo fiscal, garantindo a ampla defesa e o contraditório;

f) Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela Contratada, mediante a observância das exigências legais;

g) Manter controle atualizado do pagamento efetuado, observando que o valor não seja ultrapassado; e

h) Orientar o fiscal para a adequada observância das cláusulas contratuais.

10.00 - OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.01. - O LOCADOR é obrigado a:

10.01.01 - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

10.01.02 - Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

10.01.03 - Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

10.01.04 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

10.01.05 - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

10.01.06 - Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes na instalação elétrica, etc;

10.01.07 - Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

10.01.08 - Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

10.01.09 - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

10.01.10 - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

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

10.01.12 - Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

10.01.13 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.02 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

10.02.01 - Pagar pontualmente o aluguel;

10.02.02 - Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 01.01 deste instrumento;

10.02.03 - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

10.02.04 - Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

10.02.05 - Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

10.02.06 - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

10.02.07 - Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.02.08 - Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e de esgoto;

10.02.09 - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

11.00 – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.01 - O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

11.02 - As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

11.03 - As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

11.04 - Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

11.05 - As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

11.06 - As benfeitorias voluntárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

11.07 - Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

11.08 - O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo;

11.09 - Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

12.00 – DO PAGAMENTO E REAJUSTE

12.01 - O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR.

12.02 - Fica assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do Contrato, na ocorrência de fato superveniente que implique a inviabilidade de sua execução.

12.03 - Ocorrendo atraso no pagamento, desde que para tanto a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, haverá incidência de atualização monetária sobre o valor devido, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do IBGE.

12.04 - Ocorrendo o atraso superior a **2 (dois) meses**, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração, consoante o disposto no art. 137, §2º, inc. IV da Lei nº 14.133/2021.

12.05 - O processo de pagamento respeitará o disposto nos artigos 141 ao 146 da Lei nº 14.133/2021.

12.06 - O contrato poderá ser **reajustado** após 01 (um) ano da data do laudo de avaliação por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

12.07 - O novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice que o substitua.

12.08 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação da área em que se situa o imóvel.

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

12.09 - Após provocação do LOCADOR ou a partir da anualidade, o LOCATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar sobre o reajuste.

12.10 - O reajuste será realizado por termo aditivo.

13.00 – DAS ALTERAÇÕES

13.01 – O contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

13.02 - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

13.03 - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4° da Lei n°8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

13.04 - Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

13.05 - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

13.06 - Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, haja vista a locação ser por tempo determinado e o contrato conter cláusula de vigência em caso de alienação, com averbação junto à matrícula do imóvel (art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91).

14.00 – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

14.01 - O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

14.01.01 - Por mútuo acordo entre as partes;

14.01.02 - Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti–las;

14.01.03 - No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

14.01.04 - Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

14.01.05 - Inadimplemento contratual.

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

15.00 – DO DIREITO A PREFERÊNCIA

15.01 - Se durante a vigência do contrato o LOCADOR pretender vender o imóvel dado em locação, fica assegurado, por instrumento contratual e na melhor forma de direito, a LOCATÁRIA, o direito de preferência para adquiri-lo nas mesmas condições oferecidas ao terceiro interessado, sendo esta preferência exercida dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação do LOCADOR a LOCATÁRIA, através de carta registrada.

16.00 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.01 – 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 previstas na Lei Federal nº 14.133/21:

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

b) multa no valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;

c) impedimento de licitar e contratar, por prazo não superior a 3 (três) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

16.02 - Também ficam sujeitas às penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, 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 Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

16.03 - As sanções de advertência, impedimento e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

16.04 - O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

16.05 - Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

16.06 - O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

16.06.01 - Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

16.06.02 - Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

16.07 - O recolhimento da(s) multa(s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

17.00 – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

17.02 - Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

17.03 - Caso o proprietário resolva alienar o imóvel, deve notificar o Locatário por escrito, tendo, este, 30 (trinta) dias para declarar o interesse no imóvel, exercendo o direito de preferência.

17.04 - Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

18.00 – DA PUBLICIDADE E DO FORO

18.01 – Fica sob a responsabilidade do Contratante a divulgação prevista no parágrafo único do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

18.02 - O foro da Seção Judiciária de Santa Cruz do Capibaribe/PE é competente para solucionar qualquer questão relativa ao presente contrato.

Santa Cruz do Capibaribe/PE, 14 de maio de 2025.

Ivone Queiroz Aragão
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e da Mulher
Portaria: 005/2025

Assinado por 1 pessoa: IVONE QUEIROZ ARAGÃO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC e informe o código BFAA-0457-C529-AABC

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: BFAA-0457-C529-AABC

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

IVONE QUEIROZ ARAGÃO (CPF 552.XXX.XXX-87) em 14/05/2025 10:52:32 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://santacruzdocapibaribe.1doc.com.br/verificacao/BFAA-0457-C529-AABC