



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA/AL
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2024

CRENCIAMENTO

Processo Administrativo nº 0328001/2024

1. PREÂMBULO

1.1. Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que o Município de Teotônio Vilela, Estado de Alagoas, através da Comissão de Contratação, devidamente designada pelo Prefeito Municipal, consoante Portaria nº 020, de 03 de janeiro de 2024, realizará licitação, na modalidade **CHAMADA PÚBLICA**, objetivando credenciar interessados que preencham os requisitos previstos neste Edital para prestar à administração os serviços de Locação de Imóvel para Instalação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para o Centro de Referência de Assistência Social – CRAS I, a serem remunerados com base nos preços fixados pela administração, em atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Trabalho, Direitos Humanos e Cidadania.

1.2. Este credenciamento encontra-se fundamentado nas disposições contidas na Constituição Federal, Lei Federal nº 14.133/2021, e Decreto Municipal nº 145/2023, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie, mediante a celebração de contrato de inexigibilidade, diante a futura locação de imóvel, conforme as condições estabelecidas neste edital e em seus anexos.

2. DO OBJETO

2.1. **CHAMADA PÚBLICA** objetivando credenciar interessados que preencham os requisitos previstos neste Edital para prestar à administração os serviços de locação de imóvel discriminados no **ANEXO I**, a serem remunerados com base nos preços fixados pela administração, obedecidas às especificações e normas constantes no presente Edital.

2.2. A existência dos Credenciados não obriga a Administração a firmar as contratações que deles poderão advir, facultando-se a realização de Credenciamento específica para a contratação pretendida, sendo assegurada ao beneficiário do Registro a preferência de fornecimento em igualdade de condições.

3. DA VIGÊNCIA

3.1. Este Edital terá vigência de 12 (doze) meses ano, a partir de sua publicação, podendo os interessados credenciar-se a qualquer tempo.

3.2. A todo tempo, enquanto persistirem as necessidades da Administração, qualquer interessado que preencha os requisitos para o credenciamento, poderá habilitar seu imóvel a um eventual contrato.

3.3. Acolhido o pedido de credenciamento, sua vigência será indefinida, podendo a administração formalizar o contrato a qualquer tempo, conforme sua necessidade.

3.4. Os contratos oriundos do credenciamento vigorarão por 12 (doze) meses contados a partir da publicação do resumo do contrato na imprensa oficial, podendo ser prorrogados na forma prevista da Lei nº 8.245/91 e na Lei nº 14.133/21.

4. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO PÚBLICO

4.1. Podem se candidatar ao processo de Credenciamento tanto pessoas físicas quanto jurídicas que efetuem sua inscrição e possuírem, no mínimo, 01 (um) imóvel localizado no Município de Teotônio Vilela/AL, em conformidade com os critérios estabelecidos neste documento de chamamento.

4.2. É necessário concordar com os valores máximos estipulados pela Administração Municipal.

4.3. Estará impedido de participar de qualquer fase do processo de chamamento, na condição de proponente, o interessado que se enquadre em uma ou mais das situações a seguir:

4.3.1. Declarado inidôneo por ato da Administração Pública;

4.3.2. Ter idade inferior a 18 (dezoito) anos;

4.3.3. Esteja cumprindo penalidade de suspensão temporária imposta pelo Município de Teotônio Vilela/AL, nas hipóteses previstas nos artigos 156 a 163 da Lei Federal 14.133/2021;

4.3.4. Proponente legal que faça parte da Administração Pública Municipal de Teotônio Vilela/AL.



5. DA INSCRIÇÃO

- 5.1. Os interessados em contratar com o Município de Teotônio Vilela/AL, através do presente credenciamento, deverão apresentar sua documentação no seguinte endereço:
- 5.1.1. Secretaria de Finanças e Planejamento, Rua Firmino Pacheco, nº 60, Centro, cidade de Teotônio Vilela/AL, CEP 57265-012.
- 5.1.1.1. Serão recebidos requerimentos via e-mail, através do endereço eletrônico cplpmtv@gmail.com.
- 5.2. As inscrições permanecerão abertas até vigência do Edital.
- 5.3. A efetivação do credenciamento dar-se-á somente quando da apresentação dos documentos enumerados nos itens 6 deste instrumento.

6. DA DOCUMENTAÇÃO

- 6.1. Os documentos necessários para o credenciamento deverão ser apresentados no original, ou por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente ou publicação em órgão da Imprensa Oficial, ou por servidores do Departamento de Licitações, conforme relação a seguir:
- 6.1.1. **Habilitação Jurídica/Física:**
- 6.1.1.1. **Pessoa Física:**
- 6.1.1.1.1. Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- 6.1.1.1.2. Registro Geral (RG) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH);
- 6.1.1.1.3. Comprovante de Residência atualizado.;
- 6.1.1.1.4. Certidão Negativa de Débitos Municipais válida;
- 6.1.1.2. **Pessoa Jurídica:**
- 6.1.1.2.1. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade comercial, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição dos seus administradores, ou Registro Comercial no caso de empresa individual;
- 6.1.1.2.2. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- 6.1.1.2.3. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- 6.1.1.2.4. Registro Geral e Cadastro de Pessoa Física dos Sócios da Empresa;
- 6.1.1.2.5. Documento oficial com foto do(s) sócio(s) administrador(es) da empresa.
- 6.1.1.2.6. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.
- 6.1.2. **Regularidade Fiscal e Trabalhista:**
- 6.1.2.1. **Pessoa Física:**
- 6.1.2.1.1. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, e regularidade com Seguridade Social (INSS);
- 6.1.2.1.2. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal da sede do licitante;
- 6.1.2.1.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- 6.1.2.2. **Pessoa Jurídica:**
- 6.1.2.2.1. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, e regularidade com Seguridade Social (INSS);
- 6.1.2.2.2. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal da sede do licitante;
- 6.1.2.2.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante apresentação de Certificado de Regularidade;
- 6.1.2.2.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- 6.1.2.3. **Outros Documentos (Pessoa física e/ou Jurídica):**
- 6.1.2.3.1. Documento comprobatório de propriedade do imóvel a ser locado.
- 6.1.2.3.2. Certidão Negativa de Débitos - CND junto ao Município, referente ao Imóvel, através do link <https://www.municipioonline.com.br/al/prefeitura/teotoniovilela/contribuinte/certidao/emissao>.
- 6.1.2.3.3. Comprovação de inexistência de débitos junto a Equatorial e Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.



- 6.1.2.3.4. Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI.
- 6.1.2.3.5. Requerimento de Credenciamento – ANEXO II.
- 6.1.2.3.6. Declarações em Geral – ANEXO III;
- 6.1.2.3.7. Declaração das Características do Imóvel – ANEXO IV;
- 6.1.2.3.7.1. Caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração
- 6.1.2.3.8. Para formalizar a assinatura do contrato, o credenciado deverá fornecer suas informações bancárias para fins de pagamento.

7. FORMA DE APRESENTAÇÃO DO REQUERIMENTO E DOCUMENTAÇÃO

- 7.1. Os interessados deverão apresentar requerimento de credenciamento à Comissão de Contratação instruído com os documentos referidos neste instrumento.
- 7.2. O requerimento deverá ser apresentado nos endereços constantes nos itens 5.1.1 e 5.1.1.1 e nele constar o número do Edital de Credenciamento, denominação completa do interessado, endereço físico, endereço eletrônico (e-mail) e telefone para contato.
- 7.3. No requerimento, o interessado deverá declarar expressamente sua plena ciência e concordância com os termos do credenciamento.
- 7.4. Exceto pelos documentos que devem ser elaborados e assinados diretamente pelo licitante, todos os demais exigidos para participação no processo devem ser apresentados em sua forma original ou por meio de cópia autenticada em cartório competente, publicação em órgão da Imprensa Oficial, ou por servidores do Departamento de Licitações.
- 7.5. Para as certidões que não expressem os respectivos prazos de validade, reputar-se-ão válidas por 60 (sessenta) dias, contados de sua emissão, salvo disposição expressa em sentido contrário neste Edital.

8. PROCEDIMENTO DE ANÁLISE DOS REQUERIMENTOS

- 8.1. Caberá à Comissão de Contratação a apreciação dos pedidos de credenciamento.
- 8.1.1. A apreciação da Comissão de Contratação consistirá no exame da conformidade da documentação apresentada pelo interessado com o exigido neste Edital;
- 8.1.2. A validade das certidões obtidas na internet será confirmada pela Comissão de Contratação por ocasião de apreciação do pedido de credenciamento;
- 8.1.3. Sempre que necessário, a Comissão de Contratação poderá exigir informações complementares e realizar diligências a fim de viabilizar o adequado exame do pedido e verificar a autenticidade de documentos e informações prestadas;
- 8.1.4. Poderão ser convidados a colaborar com a Comissão de Contratação, assessorando-a, quando necessário, profissionais de reconhecida competência técnica, não vinculados direta ou indiretamente a potenciais interessados no credenciamento, bem como qualquer outro servidor desta Municipalidade;
- 8.1.5. A Comissão de Contratação realizará buscas, inclusive em sites de órgãos oficiais, a fim de confirmar que o interessado não se enquadra em alguma das situações que impossibilitam a contratação;
- 8.2. Salvo situação excepcional, devidamente justificada, é de 05 (cinco) dias úteis, contados da apresentação do requerimento, o prazo de que dispõe a Comissão de Contratação para comunicar o interessado acerca do acolhimento ou rejeição do pedido de credenciamento.
- 8.3. Nos casos de rejeição do pedido de credenciamento, a Comissão de Contratação exporá os motivos pertinentes.
- 8.3.1. O requerente, cuja solicitação tenha sido rejeitada, terá a oportunidade de corrigir erros ou suprir omissões que resultaram no indeferimento, inclusive através da apresentação de documentos adicionais. Esse procedimento deverá ser realizado por meio de um novo requerimento;
- 8.3.2. Todos os participantes que atenderem aos critérios estabelecidos neste Edital serão devidamente credenciados.



9. DO CONTRATO, SUA CELEBRAÇÃO E INÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- 9.1. O contrato de credenciamento é o instrumento que permitirá ao interessado executar os serviços objeto deste Edital.
- 9.2. O contrato detalhará as obrigações das partes e, independentemente de transcrição, é integrado pelas regras previstas neste Edital e seus anexos e seguirá, como diretriz interpretativa e na solução de casos omissos, os preceitos de direito público, aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, na forma do art. 89 e seguintes da Lei Federal 14.133/2021.
- 9.3. O interessado tem o prazo de sete dias corridos, a contar da convocação para este propósito, para comparecer à sede da Prefeitura Municipal, cujo endereço está especificado no item 5.1.1, a fim de formalizar o contrato.
- 9.3.1. O prazo de que dispõe o interessado para assinar o termo de contrato poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, desde que assim pleiteado durante o transcurso do prazo original e haja exposição de motivo justo, aceito pela Administração por meio do gestor da contratação;
- 9.3.2. O interessado convocado, caso prefira, dentro do prazo, poderá remeter à Administração o contrato devidamente assinado através de e-mail;
- 9.3.3. Recebido o e-mail de encaminhamento do contrato assinado, a Administração o imprimirá e encaminhará à autoridade competente para assinatura. O contrato assim recebido será tratado como via original da contratação.
- 9.4. Depois de assinado por ambas as partes, o contrato será publicado em resumo na imprensa oficial como condição de sua eficácia.
- 9.4.1. A publicação deverá ser realizada conforme previsão do artigo 54 da Lei Federal 14.133/2021.
- 9.4.2. Somente depois da publicação é que o credenciado pode iniciar a locação.

10. DO DESCREDENCIAMENTO

- 10.1. O credenciado que, sem justificativa, descumprir as condições estabelecidas neste Edital estará sujeito, conforme a gravidade ou dano causado à contratante, à imediata exclusão do rol de credenciados (descredenciamento), respeitando o direito à ampla defesa e ao contraditório. Essa medida não prejudicará a aplicação de outras sanções administrativas e civis previstas na legislação aplicável ao caso.
- 10.2. Os proprietários de imóveis credenciados, que em virtude da proposta concreta, ou pela utilização do imóvel para fins pessoais, não tenham mais a intenção de se manterem credenciados perante a Administração Pública, deverão manifestar-se formalmente quanto ao seu desinteresse na manutenção do credenciamento do imóvel.
- 10.2.1. O pedido de descredenciamento será prontamente deferido, desde que não haja imediata previsão de sua utilização;
- 10.2.2. Para os casos mencionados no item 10.2, não haverá aplicação de sanções administrativas.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 11.1. As despesas decorrentes com a realização dos contratos correrão por conta da seguinte dotação orçamentárias:

ÓRGÃO 08000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO E DIREITO A CIDADANIA, UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 08002 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, DOTAÇÃO: 08.244.0005.2560 - EMENDA PARLAMENTAR INDIVIDUAL (PEDRO VILELA) - SUAS 2

ELEMENTO: 339036000000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
FONTE DE RECURSO: 16693110 - TRANSFERÊNCIAS DA UNIÃO DECORRENTES DE EMENDAS PARLAMENTARES INDIVIDUAIS.

- 11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.



12. RECURSOS E IMPUGNAÇÕES

12.1. Das decisões da Comissão de Contratação cabe recurso, desprovido de efeito suspensivo, salvo situação excepcional, assim reconhecida pela Administração.

12.2. O recurso deve ser apresentado em petição escrita, digitada, encaminhada à Comissão de Contratação por meio do Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Teotônio Vilela/AL, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados:

12.2.1. Se contra ato de rejeição de pedido de credenciamento, da comunicação encaminhada ao interessado;

12.2.2. Se contra ato de acolhimento de pedido de credenciamento, da publicação resumida do contrato na imprensa oficial;

12.2.3. O recurso deve estar instruído com documentos que comprovem que seu subscritor tem poderes para se manifestar pelo recorrente.

12.3. Cabe ao recorrente indicar o ato contra que se opõe e apresentar os fundamentos de sua irresignação, com indicação de razões de fato e de direito, e, inclusive, instruir o recurso com os elementos de prova necessários ao subsídio da tese recursal.

12.4. Eventuais interessados no resultado do recurso serão intimados para apresentar contrarrazões no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da comunicação.

12.5. Apresentado o recurso e decorrido o prazo para oposição de contrarrazões, a Comissão de Contratação se manifestará, motivadamente, se o ato impugnado disser respeito a decisões de sua alçada. Caso o recurso diga respeito a ato de responsabilidade de outro servidor, a Comissão lhe remeterá os autos para viabilizar sua manifestação.

12.5.1. Cumprido o item 12.5, os autos seguirão ao gestor da contratação, que decidirá motivadamente pelo não conhecimento ou conhecimento e, nesse caso, provimento ou não provimento do recurso.

12.6. O acolhimento do recurso importará na invalidação exclusiva dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

12.7. Qualquer um do povo poderá impugnar o presente Edital, para o que deverá trazer toda a argumentação e documentos necessários para seu adequado processamento.

12.8. O conhecimento da impugnação está condicionado ao preenchimento dos mesmos critérios previstos para os recursos.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Este Edital deve ser interpretado de modo a propiciar a ampliação do número de credenciados para execução do objeto diretamente à população deste Município, o que não retira do interessado o dever de conhecer e preencher plenamente os requisitos necessários para se credenciar.

13.2. Compete ao interessado fazer minucioso exame do Edital.

13.2.1. A apresentação do pedido de credenciamento vincula a interessada, sujeitando-a, integralmente, às condições deste edital.

13.3. O interessado é responsável pela veracidade, fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a rejeição de seu pedido de credenciamento ou, se já credenciado, a rescisão contratual, sem prejuízo da incidência das sanções cabíveis.

13.4. Ressalvadas as situações em que a Lei exige publicação em órgão oficial de imprensa, as comunicações encaminhadas aos interessados e credenciados serão feitas por e-mail, fac-símile ou correspondência postal, preferencialmente nessa ordem.

13.5. Na contagem dos prazos, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.

13.5.1. Se inicia a contagem de prazo em dia de expediente na Prefeitura Municipal de Teotônio Vilela/AL.

13.5.2. Caso o vencimento coincida com fim de semana, feriado ou dia em que não houver expediente na Prefeitura, será ele prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.

13.6. Por razões de interesse público devidamente comprovado, a Administração poderá revogar este Edital e os eventuais contratos dele decorrentes ou anulá-los por ilegalidade, mediante parecer escrito e



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO

devidamente fundamentado, sem que tal ato gere obrigação de indenizar, sem prejuízo do disposto no artigo nº 137 da Lei nº 14.133/2021.

13.7. A nulidade do procedimento induz a do contrato.

13.8. Assegura-se o contraditório e a ampla defesa prévios à anulação ou revogação do Edital, procedimento ou contrato.

13.9. Sem prejuízo da publicação na imprensa oficial, este Edital permanecerá acessível no site da Prefeitura Municipal de Teotônio Vilela/AL.

13.10. Eventuais pedidos de esclarecimentos a respeito deste edital, bem como os seus elementos constitutivos, poderão ser sanados pelo telefone (82) – 3543-1221 ou pelo e-mail: cplpmtv@gmail.com, no horário do expediente administrativo, de segunda a sexta-feira.

13.11. Para quaisquer questões judiciais oriundas do presente Edital, prevalecerá o Foro da Comarca de Teotônio Vilela/AL, Estado de Alagoas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13.12. Fazem parte do presente Edital integrando-o de forma plena:

13.12.1. ANEXO I – Termo de Referência;

13.12.2. ANEXO II – Modelo de Requerimento de Credenciamento;

13.12.3. ANEXO III – Declarações em Geral;

13.12.4. ANEXO IV – Declaração das Características do Imóvel

13.12.5. ANEXO VI - Minuta do contrato.

Teotônio Vilela/AL, 14 de maio de 2024

Anderson Petronilo Braz do Nascimento
Gerente de Produção de Minutas
Portaria nº 017/2024

José Nilson dos Santos Filho
Secretário de Finanças e Planejamento



ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL
INTRUÇÃO NORMATIVA Nº103/2022
DECRETO Nº 145, 20 DE DEZEMBRO DE 2023

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de referência tem por escopo descrever os itens, especificações técnicas, quantitativos e demais condições gerais de atendimento, a fim de permitir a Locação de 01 (um) Imóvel para Instalações do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para o Centro de Referência de Assistência Social – CRAS 1, por meio de contratação direta, mediante inexigibilidade, nos termos da tabela abaixo:

Item	Descrição	Unidade de medida	Quantidade Anual	Valor Estimado	
01	<p>Locação de um imóvel para Instalações do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Centro de Referência de Assistência Social – CRAS 1.</p> <p>Área e cômodos mínimos:</p> <ul style="list-style-type: none">Área privativa entre 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) a 300,00 m² (trezentos metros quadrados), possuindo área coberta, ventilação natural e no mínimo 2 (dois) banheiros individuais;Cozinha. <p>Especificações técnicas:</p> <ul style="list-style-type: none">Imóvel sem doenças patológicas (infiltrações; trincas, fissuras, rachaduras, fendas, eflorescência, bolores e entre outros) que possam comprometer o uso por parte da Administração Pública. <p>Infraestrutura e acabamentos:</p> <ul style="list-style-type: none">Instalações elétricas em bom estado, com quadro de medição individual;Instalações hidráulicas em bom estado, com hidrômetro individual;Instalações sanitárias em bom estado;Pintura uniforme em toda a área;Piso antiderrapante, que não comprometa a integridade física dos futuros usuários. <p>Localização:</p>	Mês	12	R\$ 2.787,50	R\$ 33.450,00



<ul style="list-style-type: none">• Bairro na zona urbana, com potencial de utilidade pública. <p>Informações adicionais do imóvel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Respeitar o nivelamento das calçadas/passeio público, não representando evidente obstáculo à circulação de pedestres;• Área coberta (laje, telha colonial, fibrocimento, telha metálica e/ou entre outros) e área aberta (ventilação natural);• Não se localiza em Área de Risco Ambiental (ARA) ou Área de Preservação Permanente (APP);• Não está construído em faixas “non aedificandi”, junto a rios, fundos de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;• Apresenta condições de estabilidade, segurança, higiene e habitabilidade adequada ao uso a que se destina;• Não haver esquadrias vulneráveis; <p>Não constam ações demolitórias ou judiciais referentes ao imóvel.</p>				
---	--	--	--	--

1.2. Estima-se o custo mensal de R\$ 2.787,50 (dois mil, setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), com intervalo de R\$ 2.508,75 (dois mil, quinhentos e oito reais e setenta e cinco centavos) a R\$ 3.066,25 (três mil, sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos), conforme avaliação anexa ao autos.

2. UNIDADES ADMINISTRATIVAS REQUISITANTES

2.1. O Órgão Gerenciador será a Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Trabalho, Direitos Humanos e Cidadania. Não haverá órgãos participantes.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1.1. A futura locação tem como objetivo o atendimento de forma complementar ao trabalho social com famílias realizado por meio do Serviço de Proteção e Atendimento Integral às Famílias (PAIF), e do Serviço de Proteção e Atendimento Especializado às Famílias e Indivíduos (PAEFI).

3.1.2. Considerando que o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) é um serviço da Proteção Social Básica do Sistema Único de Assistência Social, ofertado de forma complementar ao trabalho social com famílias realizado por meio do Serviço de Proteção e Atendimento Integral às Famílias (PAIF) e do Serviço de Proteção e Atendimento Especializado às Famílias e Indivíduos (PAEFI). Ele realiza atendimentos em grupo. São atividades artísticas, culturais, de lazer e esportivas, dentre outras, de acordo com a idade dos usuários.

3.1.3. A futura contratação será por inexigibilidade de licitação, tendo como base o artigo 51, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3.1.4. A Instrução Normativa nº 103, de 30 de dezembro de 2022 em seu Art. 20, II, “in verbis” menciona:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e



III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

3.1.5. Em continuidade, conforme o caso em tela, solicitamos ao Chefe do poder executivo para análise dos documentos apresentados, e possibilidade quanto a futura locação.

4. DA VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

4.1. O prazo do futuro Contrato será de 12 (doze) meses, tendo início a partir da assinatura do contrato.

4.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

4.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**, respeitada a vigência máxima de até 10 (dez) anos, contados da data de recebimento do imóvel de acordo com o Art.108, da lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

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

4.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual, sob pena de pagar a quantia correspondente a 02 (dois) meses de aluguel e encargos vigentes.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Trata-se da contratação direta, por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, descrito na introdução deste documento, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social Trabalho, Direitos Humanos e Cidadania do município de Teotônio Vilela – AL.

6. DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, **desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.**

6.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, designado como fiscal do presente contrato, o qual deverá recepcionar o documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

6.4. Em casos de despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.5. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.6. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

6.8. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.



6.9. O pagamento deverá ocorrer nos termos do Decreto Municipal nº 002/2016 e Decreto Municipal nº 003/2016, quando couber.

7. DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

7.1. Este 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 assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

7.2. 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 30 (trinta) dias;

7.2.1. 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 02 (dois) aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

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

7.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

8. DO REAJUSTE

8.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

8.2. 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 do município em que se situa o imóvel.

8.2.1. Em caso de deflação dos índices, a Administração Pública tem a discricionariedade a redução dos preços para assegurar a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da contratação, respeitando o valor de mercado atual.

8.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

8.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

9. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

9.1. O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato, emprestar ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito dos LOCADORES.

10. DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto nº 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

11.1.1. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração



à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

11.1.2. **Multa:**

11.1.2.1. Moratória de **1%** por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

11.1.2.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

11.1.2.3. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

11.1.2.4. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

e. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

11.1.3. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

11.1.3.1. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.3.2. Der causa à inexecução total do contrato;

11.1.3.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

11.1.3.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

11.1.4. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

11.1.4.1. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

11.1.4.2. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

11.1.4.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.4.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

11.1.4.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

11.1.6. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Federal nº 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo.

11.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

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

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

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

11.7. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município de Teotônio Vilela, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.



11.8. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

11.9. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF, quando couber.

12. OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

12.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

12.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

12.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

12.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub-operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

12.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

12.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

12.7. O Contratado deverá exigir de sub-operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

12.8. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

12.9. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

12.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

12.11. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

12.12. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

12.13. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

13. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

13.1. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza:

13.2. Habilitação Jurídica/Física:

13.2.1. Pessoa Física:

13.2.1.1. Cadastro de Pessoa Física (CPF);

13.2.1.2. Registro Geral (RG) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH);

13.2.1.3. Comprovante de Residência atualizado.;

13.2.1.4. Certidão Negativa de Débitos Municipais válida;

13.2.2. Pessoa Jurídica:



13.2.2.1. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade comercial, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição dos seus administradores, ou Registro Comercial no caso de empresa individual;

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

13.2.2.3. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

13.2.2.4. Registro Geral e Cadastro de Pessoa Física dos Sócios da Empresa;

13.2.2.5. Documento oficial com foto do(s) sócio(s) administrador(es) da empresa.

13.2.2.6. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

13.2.3. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

13.2.3.1. Pessoa Física:

13.2.3.1.1. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, e regularidade com Seguridade Social (INSS);

13.2.3.1.2. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal da sede do licitante;

13.2.3.1.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

13.2.3.2. Pessoa Jurídica:

13.2.3.2.1. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, e regularidade com Seguridade Social (INSS);

13.2.3.2.2. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal da sede do licitante;

13.2.3.2.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante apresentação de Certificado de Regularidade;

13.2.3.2.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

13.2.4. Outros Documentos (Pessoa física e/ou Jurídica):

13.2.4.1. Documento comprobatório de propriedade do imóvel a ser locado.

13.2.4.2. Certidão Negativa de Débitos - CND junto ao Município, referente ao Imóvel, através do link <https://www.municipioonline.com.br/al/prefeitura/teotoniovilela/contribuinte/certidao/emissao>.

13.2.4.3. Comprovação de inexistência de débitos junto a Equatorial e Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.

13.2.4.4. Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI.

13.2.4.5. Requerimento de Credenciamento – ANEXO II.

13.2.4.6. Declarações em Geral – ANEXO III;

13.2.4.7. Declaração das Características do Imóvel – ANEXO IV;

13.2.4.7.1. Caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração.

13.2.4.8. Para formalizar a assinatura do contrato, o credenciado deverá fornecer suas informações bancárias para fins de pagamento.

14. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.2. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

14.3. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o



contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.5. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

14.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14.7. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.7.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.7.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.7.3. Indenizações e multas.

15. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

15.1. O LOCADOR obriga-se a:

15.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

15.1.2. Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

15.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

15.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

15.1.5. **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**

15.1.6. 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;

15.1.7. 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 pré-existentes na instalação elétrica etc;

15.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

15.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

15.1.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

15.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

15.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

15.1.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos 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;

15.1.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

15.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

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



15.1.17. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

15.1.18. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

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

16. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

16.1. **LOCATÁRIO** obriga-se a:

16.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

16.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

16.1.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

16.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

16.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração,** para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

16.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

16.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

16.1.8. **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**

16.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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

16.1.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

16.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

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 ao período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

16.1.13. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto;

16.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de



sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

16.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

17. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

17.1. 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;

17.1.1. As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

17.2. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

17.2.1. 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;

17.2.2. 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.

17.3. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

17.3.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

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

17.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

18. DA FISCALIZAÇÃO

18.1. A fiscalização do presente contrato será exercida pela Sra. Patrícia Carla de Lima Lopes, Matrícula nº 304304762, inscrita no CPF nº 078.690.244-22, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Unidade administrativa.

18.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

18.1.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

18.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

18.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

18.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

19.2. Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Alagoas – TCE/AL, após a publicação oficial, com respectivo *upload* do arquivo



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO

correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

19.3. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

19.4. Toda e qualquer comunicação entre as partes, deverão ser feitas por escrito, não influenciando de qualquer forma para o aumento no orçamento, mas apenas para facilitar o andamento do serviço.

20. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

20.1. As despesas decorrentes para contratação dos serviços, em atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Eventos, será acobertada pela Lei Orçamentária do Município de Teotônio Vilela/AL, para o exercício de 2024, consignadas nas seguintes rubricas:

ÓRGÃO08000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO E DIREITO A CIDADANIA

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 08002 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

DOTAÇÃO: 08.244.0005.2560 - EMENDA PARLAMENTAR INDIVIDUAL (PEDRO VILELA) - SUAS 2

ELEMENTO: 339036000000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

FONTE DE RECURSO: 16693110 - TRANSFERÊNCIAS DA UNIÃO DECORRENTES DE EMENDAS PARLAMENTARES INDIVIDUAIS.

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

21. CONSTA ANEXO A ESTE TERMO DE REFERÊNCIA

21.1. Documento de Oficialização de Demanda;

21.2. Declaração do Acervo Patrimonial;

21.3. Despacho de Avaliação Predial pela Comissão de Avaliação de Bens, do município de Teotônio Vilela/AL;

21.4. Estudo Técnico Preliminar.

Teotônio Vilela/AL, 27 de março de 2024.

Gizelda Barbosa de Souza Lins

Secretária Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social,
Trabalho, Direitos Humanos e Cidadania

Girleide Oliveira Xavier

Membro da Equipe de Planejamento



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas
CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288
- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

ANEXO II
FICHA DE CREDENCIAMENTO - FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO AO
CREDENCIAMENTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, DESENVOLVIMENTO SOCIAL, TRABALHO, DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA	REQUERIMENTO DE INSCRIÇÃO	ANEXO I
PROPONENTE	() Pessoa Física () Pessoa Jurídica	CPF: CNPJ:
Endereço:		
Bairro	CEP:	Cidade:
Telefone:	E-mail:	
Banco:	Agência	Conta:
CREDCIAMENTO DE IMÓVEIS COM A FINALIDADE DE LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA INSTALAÇÕES DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS PARA O CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS 1.		
VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL A SER CREDENCIADO:		
Excelentíssima Senhora Secretária Municipal de Assistência Desenvolvimento Social, Trabalho, Direitos Humanos e Cidadania, como proponente acima identificado requero através do presente documento CREDENCIAMENTO para a Locação de Imóvel, publicado pelo Município de Teotônio Vilela/AL, declarando sob as penas da lei que: a) As informações prestadas neste pedido de credenciamento são verdadeiras; b) Qualquer fato superveniente impeditivo de credenciamento ou de contratação será informado; c) Conheço os termos do Edital de Credenciamento bem como as informações e condições para o cumprimento das obrigações objeto do credenciamento com as quais concorda; d) Está de acordo com as normas e tabelas de valores definidos; e) Não me encontro suspenso nem declarado inidôneo para participar de licitações ou contratar com órgão ou entidades da Administração Pública; f) Não me enquadro nas situações de impedimentos previstos no Edital do Credenciamento; g) Não há qualquer fato superveniente impeditivo do credenciamento; h) Apresentarei anexo ao presente requerimento toda a documentação exigida no Edital do Credenciamento devidamente assinada e rubricada para efetivar a inscrição, pedindo		



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288

- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

deferimento.	
LOCAL E DATA:	RECEBIDO
	DATA: HORA:
<hr/> ASSINATURA DO PROPONENTE	





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas
CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288
- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

ANEXO III DECLARAÇÕES EM GERAL

_____, CNPJ/CPF _____
vem perante ao Município de Teotônio Vilela/AL, sob as penas da Lei, apresentar as seguintes declarações:

- ✓ Declara que não se encontra inidôneo para licitar ou contratar com órgãos da Administração Pública Federal, Estadual, Municipal e do Distrito Federal; e que inexistente fato superveniente impeditivo de sua habilitação, em cumprimento do disposto no art. 155 da Lei 14133/2021;
- ✓ Declara que não possui, em seu quadro de pessoal, empregado com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo nas condições de aprendiz, a partir de 14 anos, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- ✓ Declara que não é servidor público da Município de Teotônio Vilela/AL (ocupante de cargo efetivo, ou ainda cargo/função de confiança);
- ✓ Declara que está ciente de todas as condições estipuladas no edital e que está em situação regular para o exercício da profissão.
- ✓ Declara, sob as penas da lei e demais sanções previstas no Edital de Credenciamento nº 001/2024, que cumpre plenamente os requisitos de HABILITAÇÃO.

Teotônio Vilela/AL, XX de XXXX de 2024

Assinatura do Responsável



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas
CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288
- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

À Comissão Contratação,
Edital de Credenciamento de nº 001/2024.

O interessado, inscrito no CPF/CNPJ nº, DECLARA que o imóvel possui as seguintes especificações: XXXX (descrição do imóvel), XXXX (localização), XXXX (área física e instalações existentes), e que está disponível a locação.

Declara ainda que, está de acordo com o valor e condições estipuladas pela administração.

Teotônio Vilela/AL, XX de XXXX de 2024

Assinatura
(deverá assinar a pessoa que tenha poderes de administração ou procurador, juntada, nesse caso, a procuração)
(informar CPF e/ou CNPJ)



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas
CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288
- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATOS IMPEDITIVOS DE ORDEM
JURÍDICA SOBRE O IMÓVEL

À Comissão Contratação,
Edital de Credenciamento de nº 001/2024.

O interessado, inscrito no CPF/CNPJ nº....., DECLARA que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a presente locação desejada.

Teotônio Vilela/AL, XX de XXXX de 2024

Assinatura

(deverá assinar a pessoa que tenha poderes de administração ou procurador, juntada, nesse caso, a procuração)
(informar CPF e/ou CNPJ)



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas
CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288
- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

ANEXO VI

MINUTA DE CONTRATO Nº XXX/2024

TERMO CONTRATUAL PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS PARA O CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS 1, CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE TEOTÔNIO VILELA, ESTADO DE ALAGOAS, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL ASSISTÊNCIA, DESENVOLVIMENTO SOCIAL, TRABALHO, DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA E O SR(A)XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PREÂMBULO:

I. LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE TEOTÔNIO VILELA, Estado de Alagoas, com sede na Rua Pedro Cavalcante, 1º andar, Nº 162, Centro, na cidade de Teotônio Vilela /Estado de Alagoas, inscrito no CNPJ sob o nº 12.842.829/0001-10, neste ato representado pelo chefe do Executivo senhor Pedro Henrique de Jesus Pereira, casado, brasileiro, alagoano, empresário, inscrito no CPF sob o nº 955.584.894-72, portador da Carteira de Identidade nº 1421580 – SSP/AL, doravante denominado **LOCATÁRIO**.

II. ÓRGÃO INTERVENIENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, DESENVOLVIMENTO SOCIAL, TRABALHO, DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, CNPJ. Sob o nº 12.097.134/0001-51, com sede na Rua Avenida Maria Geane Moreira Sampaio – nº 1411 CEP: 57.120-000, neste ato representado pelo(a) Sr(a). Secretário(a), Gizelda Barbosa de Souza Lins, brasileira, viúva, portador(a) do RG nº 872772 SSP/AL e CPF sob o nº 804.159.114-00, domiciliado e residente nesta cidade, doravante denominado **ÓRGÃO INTERVENIENTE**.

III. LOCADOR: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrita no CPF de nº XXXXXXXXX e RG de nº XXXXXXXX, XXXXX, XXXXXXXX, residente e domiciliado (a) à Rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nº XXX, XXXXXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXXXXX, CEP: XXXXXXXX, doravante denominado **LOCADOR**.

As partes celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288
- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

1.1. Constitui objeto do presente contrato a Locação de 01 (um) Imóvel para Instalações do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para o Centro de Referência de Assistência Social – CRAS I, em atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Trabalho, Direitos Humanos e Cidadania do Município de Teotônio Vilela/AL.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Este contrato decorre do Processo administrativo nº 0328001/2024, sendo autorizado pelo Chefe do poder Executivo, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e art. 196, do Decreto Municipal nº 145, 20 de dezembro de 2023, Instrução Normativa nº 103/2022, e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

3.1. O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, tendo início em XX de XXXX de 202X a XX de XXXX de 20XX.

3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**, respeitada a vigência máxima de até 10 (dez) anos, contados da data de recebimento do imóvel de acordo com o art. 199, do Decreto Municipal nº 145, de 20 de dezembro de 2023.

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

3.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual, sob pena de pagar a quantia correspondente a 02 (dois) meses de aluguel e encargos vigentes.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ XXXXXX (XXXXXX), perfazendo o valor global de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

4.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

4.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta XXXXXX nº XXXXXX, Banco XXXXXX, Agência nº XXXXXXXX.

4.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, **desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.**



4.2.2.1. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, designado como fiscal do presente contrato, o qual deverá recepcionar o documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

4.3 Em casos de despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

4.4 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

4.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

4.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

4.7. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

4.8. O pagamento deverá ocorrer nos termos do Decreto Municipal nº 002/2016 e Decreto nº 003/2016, quando couber.

CLÁUSULA QUINTA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

5.1. O imóvel locado será utilizado pelo Locador para Instalações do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para o Centro de Referência de Assistência Social – CRAS I, através da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Trabalho, Direitos Humanos e Cidadania.

CLÁUSULA SEXTA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

6.1. Este 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 assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

6.2. 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 30 (trinta) dias;



6.2.1. 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 02 (dois) aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

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

6.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

CLÁUSULA SÉTIMA– DO REAJUSTE

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 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 do município em que se situa o imóvel.

7.2.1. Em caso de deflação dos índices, a Administração Pública tem a discricionariedade a redução dos preços para assegurar a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da contratação, respeitando o valor de mercado atual.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA OITAVA - CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

8.1. O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato, emprestar ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito dos LOCADORES.

CLÁUSULA NONA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL.

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288

- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de **1%** por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288

- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 145/2023, ou outro que vier a substituí-lo.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

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

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

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

10.7. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município de Teotônio Vilela, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.8. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

10.9. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF, quando couber.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

11.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

11.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

11.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

11.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub-operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

11.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

11.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288
- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

11.7. O Contratado deverá exigir de sub-operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

11.8. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

11.9. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

11.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

11.11. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

11.12. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

11.13. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes para contratação dos serviços, em atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Eventos, será acobertada pela Lei Orçamentária do Município de Teotônio Vilela/AL, para o exercício de 2024, consignadas nas seguintes rubricas:

ÓRGÃO - 08000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO E DIREITO A CIDADANIA, UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 08002 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, DOTAÇÃO: 08.244.0005.2560 - EMENDA PARLAMENTAR INDIVIDUAL (PEDRO VILELA) – SUAS 2 , ELEMENTO: 339036000000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA, FONTE DE RECURSO: 16693110 - TRANSFERÊNCIAS DA UNIÃO DECORRENTES DE EMENDAS PARLAMENTARES INDIVIDUAIS.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a



execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO.

15.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação do extrato no Diário Oficial do Município (DOM) e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

15.2. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Diário Oficial do Município (DOM) ocorrerá no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da assinatura do contrato nos termos do art. 115, do Decreto Municipal nº 145, 20 de dezembro de 2023 e art, 94, da Lei Federal nº 14.133/21.

15.2.1. Havendo a publicação após o prazo estabelecido, o termo inicial de sua eficácia contará a partir da data de sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

16.1. O LOCADOR obriga-se a:



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288

- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

- 16.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 16.1.2. Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 16.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 16.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 16.1.5. **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação**;
- 16.1.6. 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;
- 16.1.7. 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 pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 16.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 16.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 16.1.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 16.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 16.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 16.1.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - h. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - i. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - j. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - k. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - l. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - m. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - n. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 16.1.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 16.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 16.1.16. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;



- 16.1.17. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 16.1.18. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 16.1.19. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

17.1. LOCATÁRIO obriga-se a:

- 17.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 17.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 17.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**
- 17.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 17.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração,** para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 17.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 17.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 17.1.8 **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**
- 17.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 17.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 17.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 17.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288

- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

- 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 ao período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

17.1.13 **Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto;**

17.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

17.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

18.1 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;

18.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

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

18.2.1 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;

18.2.2 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.

18.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

18.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

18.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano



ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO. 18.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

19.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

19.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

19.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

19.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

19.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

19.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

20.1. Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

20.2 - Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Alagoas – TCE/AL, após a publicação oficial, com respectivo *upload* do arquivo correspondente, não se responsabilizando o **MUNICÍPIO**, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

20.3. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

20.4. Toda e qualquer comunicação entre as partes, deverão ser feitas por escrito, não influenciando de qualquer forma para o aumento no orçamento, mas apenas para facilitar o andamento do serviço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO FORO



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Vereador Manoel Firmino, 134 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.842.829/0001-10, Telefones: FAX (82) 3543-1365 / (82) 3543-1210 / (82) 3543-1288
- prefeitura@teotoniovilela.al.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO – SETOR DE LICITAÇÕES

21. É eleito o Foro do Município de Teotônio Vilela/AL, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Teotônio Vilela/AL, XX de XXXX de 202X.

PEDRO HENRIQUE DE JESUS PEREIRA

Prefeito

Secretária Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Trabalho, Direitos Humanos e Cidadania

Gizelda Barbosa de Souza Lins
ÓRGÃO INTERVINIENTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: