

EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 006/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 006/2025

SEI nº. 24.18.000006777-1

O MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES - ESTADO DE PERNAMBUCO, por meio da Secretaria Municipal de Saúde, instituída pela Lei Complementar Nº 45/2023, DE 31 DE MARÇO DE 2023, torna público para conhecimento dos interessados, que realizará CHAMADA PÚBLICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL cuja finalidade é abrigar a USF MARIA DA LUZ, de acordo com as características e condições estabelecidas neste edital e anexos.

A presente Chamada Pública é regida, no que couber, pela Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, (Lei de Locação de Imóveis Urbanos), Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); e Instrução Normativa 07, de 28 de agosto de 2023, e demais normas pertinentes e pelas condições estabelecidas no presente edital.

O presente Edital de Chamamento Público poderá ser obtido na **Gerência Administrativa** no Complexo Administrativo da prefeitura de Jaboatão dos Guararapes -PE, situado na Estrada da Batalha, 1200, Jardim Jordão, Jaboatão dos Guararapes - PE, 54315-570 ou através do endereço eletrônico : locacaoimoveis.sms@gmail.com .

Neste Edital de Seleção, a Comissão, receberá requerimento de esclarecimentos referente a esse processo, desde que o requerimento contenha o Número do Processo, do Edital, a solicitação, assinatura, nome e CPF do solicitante, e-mail e endereço completo para encaminhamento dos esclarecimentos, os quais devem ser encaminhados ao endereço eletrônico locacaoimoveis.sms@gmail.com, no prazo de 3 (três) dias após a publicação deste edital de chamamento.

1. OBJETO

1.1. É objeto deste Chamamento Público a seleção de LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL cuja finalidade é abrigar a USF MARIA DA LUZ, de acordo com as características e condições estabelecidas neste edital.

1.2. O objetivo de dar continuidade aos serviços ofertados pela USF MARIA DA LUZ em sua área adstrita, no Bairro do Socorro.

2- DATA, HORA E LOCAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO

2.1. A sessão pública para recebimento e abertura dos envelopes ocorrerá no dia **21/10/2025**, às 09h00min (horário de Brasília/DF), na Gerência Administrativa no Complexo Administrativo da Prefeitura de Jaboatão dos Guararapes, situado na Estrada da Batalha 1200 Jardim Jordão - Jaboatão dos Guararapes-PE.

3- DAS CONDIÇÕES E RESTRIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

- 3.1. Poderá participar deste Chamamento Público pessoas físicas ou jurídicas interessadas no objeto que, atenderem a todas as exigências do Edital e de seus anexos.
- 3.2. Os interessados em participar do presente chamamento deverão apresentar imóveis sob os quais não exista 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;
- 3.3. Não poderão participar do processo de seleção:
- 3.3.1. Empresa em processo de falência, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação.
- 3.3.2. A empresa em recuperação judicial poderá participar do certame desde que apresente plano de recuperação aprovado e homologado judicialmente, com a recuperação já deferida.
- 3.3.4. A empresa em recuperação judicial que comprovar o disposto no item 3.3.4 deverá demonstrar os demais requisitos de habilitação.
- 3.3.5. Declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública, na forma do art. 156, IV, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021.

4 - DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

4.1. - Quando se tratar de PESSOA FÍSICA:

- 4.1.1. Cópia de documento oficial com foto;
- 4.1.2. Cópia do comprovante de residência atualizado;
- 4.1.3. Documento comprobatório de propriedade ou posse;
- 4.1.4. Certidão de negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa);
- 4.1.5. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios - TPEI;
- 4.1.6. Documento ou declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto;
- 4.1.7. Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo:
- 4.1.8. Valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;
- 4.1.9. Vigência da locação; e
- 4.1.10. Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação).
- 4.1.11. Registro de esforços de negociação de valor, com o fito de obter a proposta mais econômica para a administração pública, quando houver;
- 4.1.12. Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública (ANEXO D);
- 4.1.13. Nos casos em que o locador não seja proprietário do imóvel, este deverá apresentar documentação comprobatória de posse ou administração imobiliária e as respectivas qualificações.

4.2. Quando se tratar de PESSOA JURÍDICA:

- 4.2.1. Ato constitutivo, registro comercial, estatuto ou contrato social em vigor;
- 4.2.2. Publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público;
- 4.2.3. Cópia de documento oficial com foto do representante legal; e
- 4.2.4. Cópia do comprovante de residência do representante legal;
- 4.2.5. Certidão de negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa);
- 4.2.6. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios - TPEI;



- 4.2.7. Documento ou declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto;
- 4.2.8. Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo:
- 4.2.9. Valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;
- 4.2.10. Vigência da locação; e
- 4.2.11. Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação).
- 4.2.12. Registro de esforços de negociação de valor, com o fito de obter a proposta mais econômica para a administração pública, quando houver;
- 4.2.13. Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública (ANEXO D);
- 4.2.14. Nos casos em que o locador não seja proprietário do imóvel, este deverá apresentar documentação comprobatória de posse ou administração imobiliária e as respectivas qualificações.

5 - PROPOSTA

- 5.1. Poderá entregar proposta pessoas físicas ou jurídicas que atendem as condições exigida neste Edital.
- 5.1.2. A Sessão Pública de entrega dos envelopes, ocorrerá até o dia **21/10/2025**, às 08hs, podendo ser prorrogada por 15 minutos (quinze) minutos, na Gerência Administrativa no Complexo Administrativo da Prefeitura de Jaboatão dos Guararapes, situado na Estrada da Batalha 1200 Jardim Jordão - Jaboatão dos Guararapes- PE.
- 5.1.3. Para a participação no processo seletivo, os participantes obrigatoriamente entregará 01 (um) envelope contendo os documentos relativos à habilitação e à proposta de preço.
- 5.1.4. O envelope deverá ser lacrado e obrigatoriamente ser identificado da seguinte forma:

ENVELOPE Nº01 - DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO E PROPOSTA DE PREÇO
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ... /2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº.. /2025
NOME OU RAZÃO SOCIAL: _____ CNPJ Nº _____

- 5.1.5. As propostas enviadas sem assunto, ou fora do prazo serão desclassificadas.
- 5.1.6. Na impossibilidade de um único envelope conter toda a documentação prevista, essa documentação poderá ser distribuída em outros envelopes, desde que mantenham a característica e identifiquem a sequência.
- 5.1.7. Não serão recebidos envelopes que apresentem características diferentes daquelas descritos nos subitem acima.
- 5.1.8. Os envelopes entregues serão rubricados pela Área técnica.
- 5.1.9. Não serão recebidos envelopes após o encerramento da Sessão Pública de Entrega dos envelopes.
- 5.1.10. A Área técnica após recebimento dos envelopes declarará fechada a sessão de recebimento passando para a sessão de abertura do envelope.
- 5.2. Sessão Pública de abertura do Envelope.
- 5.2.1. Sessão Pública de Abertura dos Envelopes será no mesmo dia da Sessão Pública de entrega dos envelopes, e ocorrerá após o recebimento dos envelopes.
- 5.2.2. A área técnica, após análise da documentação do envelope de cada participante, tomará a decisão quanto à habilitação ou inabilitação dos participantes.

5.2.3. A Área Técnica, considerando inabilitado o participante cujo documentação do envelope esteja em conformidade com o previsto nesse Edital.

5.2.4. Será eliminado do processo seletivo o participante cujo proposta de preço tenha valor manifestamente inexequível para a execução plena das atividades previstas no objeto do Edital, sendo usado como parâmetro o valor de mercado.

5.2.5. Será eliminada do processo seletivo o participante cujo a proposta de preço esteja em desacordo com este Chamamento Público, ou que contenham borrões, estrelinhas, rasuras, emendas, ressalvas, omissões e irregularidades insanáveis.

5.2.6. O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante avaliação prévia e do seu estado de conservação, conforme orienta o inciso VI do art.2º da Lei 14.133/2021.

5.2.7. Será declarado vencedor o Proponente que apresentar o menor proposta (valor mensal) observado a compatibilidade com valor de mercador.

5.2.8. Em seguida ocorrerá a Publicação da homologação do resultado final da seleção do participante pela Secretaria Municipal de Saúde de Jaboatão dos Guararapes, apontado o participante que celebrará o Contrato de Locação de imóvel.

5.2.9. O participante vencedor do processo seletivo será convocado para assinar o contrato de aluguel, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, após a publicação de resultado.

5.2.10. Terminado o prazo legal para o participante vencedor do processo seletivo assinar o Contrato de Locação de Imóvel ou havendo a desistência formal da assinatura, estará facultada a convocação do participante que ficou em segundo lugar para assinar o Contrato de Locação de Imóvel.

5.3 - DA PROPOSTA DE PREÇO

5.3.1. O Proponente deverá encaminhar Proposta de Preço (Anexo III) em 01 (uma) via, de forma impressa, não podendo ser de forma manuscrita, em linguagem clara, sem rasuras ou entrelinhas, datada e assinada, respeitando todas as especificações contidas nos anexos, deste edital, contendo ainda:

5.3.2 Razão social da empresa ou Nome da Pessoa Física, CNPJ ou CPF, endereço, e-mail, telefone de contato;

5.3.3 Descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes e demais especificações e condições previstas nos anexos deste edital;

5.3.4. Preço mensal do imóvel ofertado, devendo ser cotado em Real e com no máximo duas casas decimais após a vírgula (R\$ X,XX), em algarismo e por extenso;

5.3.5. Comprovante de quitação das últimas 02 (duas) contas de energia e água do referido imóvel;

5.3.6. A validade da proposta de preços deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias, contados da data para a entrega da mesma, determinada neste edital.

5.3.7. As propostas deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes e esteja formalmente constituído.

5.3.8. Independente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste edital.

5.3.9. O valor da locação deverá ser apresentado em forma mensal e anual, devendo ser apresentada em planilha, onde conterà: Valor total da locação, valor mensal, valor anual, das despesas condominiais, do Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU ou ITR e dos demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, cuja responsabilidade pelo pagamento seja do locatário, conforme planilha.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.TOTAL	VALOR ESTIMADO	
------	---------------	---------	-------------	----------------	--



01	Locação do Imóvel	Mês	12	Valor mensa I R\$	Valor Anual R\$
02	IPTU ou ITR				
03	Demais encargos				
Total				R\$	R\$

5.3.10. Declaração na proposta de preços da área útil disponível no imóvel;

5.3.11. Dispor de boas condições e infraestrutura de instalações de ar-condicionados para instalação e funcionamento, nos prazos previstos neste Edital, da Sede da Secretaria de Saúde.

6 - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1. Os recursos orçamentários para o cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO para o presente contrato correrão à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Programa/Atividade	Unidade Orçamentária	Elemento de Despesa	Fonte
2005	326601	339036	160000000001

7 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATO

7.1. O prazo de vigência do presente instrumento é de 05(cinco) anos, contados da data da assinatura do instrumento, podendo ser prorrogado através de termo aditivo, conforme Lei Federal nº 8.245/1991 e Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

8 - DO REAJUSTE E REVISÃO CONTRATUAL

8.1. Para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da relação, o instrumento contratual deverá ser reajustado ou revisto, seja por índices oficiais ou reavaliação de preço de mercado, em conformidade com que dispõe as normas aplicáveis ao caso.

8.2. O reajuste terá como termo inicial da contagem da periodicidade mínima, a data do orçamento estimado, ficando estabelecido o Índice Geral de Preços do Mercados - IGPM, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas - FGV, para sua aferição, em observância a Lei nº 14.133/2021.

8.3. A revisão contratual, nos contratos de locação de imóvel, será analisada a cada 05 (cinco) anos da formalização do instrumento contratual, excetuando-se em casos excepcionais, desde que seja devidamente justificada a sua antecipação e autorização.

9 - PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

9.1. O prazo estabelecido para o Locador comparecer a Sede desta Secretaria de Saúde para a assinatura do Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação.



10 - DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento dos alugueis será em moeda corrente nacional, por meio de depósito em conta corrente em nome do Locatário, até o QUINTO dia útil de cada mês devidamente atestado pela representante da Administração.

10.2. Para fins de pagamento, quando se tratar de pessoa jurídica, a Fatura/Nota Fiscal deverá ser emitida obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitida com os dados divergentes.

10.3. Após verificação da entrega do objeto solicitado nesta licitação estar de acordo com as exigências do Edital, o pagamento será efetuado até o trigésimo dia, mediante a apresentação das respectivas fatura/notas fiscais, devidamente atestadas pela(a) Fiscal do Contrato, acompanhadas dos respectivos documentos de regularidade fiscal (CND Federal, Estadual, Municipal da sede da empresa, INSS e FGTS) e trabalhista (CNDT).

10.4. O locador efetuará a retenção dos impostos eventualmente incidentes sobre valor dos alugueis, conforme previsto na Lei nº 4.320/64, Lei nº 9.430/1996, cabendo ainda ao locador destacar na Nota Fiscal ou Fatura os tributos que eventualmente incidem sobre valor dos alugueis objeto desta contratação.

10.5. Ocorrendo erros na apresentação do(s) documento(s) fiscal(is), o(s) mesmo(s) será (ão) devolvido(s) à contratada para correção, ficando estabelecido que o prazo para pagamento será contado a partir da data de apresentação da nova fatura, devidamente corrigida.

10.6. Para a efetivação do pagamento o licitante deverá manter as mesmas condições previstas neste edital no que concerne a PROPOSTA e a HABILITAÇÃO.

11 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

11.1. A entrega do imóvel dar-se á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

11.2. No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontada a situação em que se encontra o imóvel, bem como de seus maquinários, quando do início da locação, afim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

11.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas. Serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do código Civil;

11.4. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

11.5. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc... poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

12 - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

12.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitário(s) feminino(s) e masculino(s), equipamentos de ar-condicionado;

12.2. - Garantir, durante o tempo da, locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbacões de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada;

12.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

12.4. Pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes sobre imóvel;

- 12.5. Incorrer nas despesas relacionadas com:
- as obras ou serviços exigidos pela segurança das construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
 - desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.
- 12.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilidades e qualificação exigidas na Lei 14.133/2021 e suas alterações;
- 12.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicações expedida pela Secretaria de Saúde;
- 12.8. Responder pelos danos diretamente causados ao Poder Público Municipal ou terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO;
- 12.9. O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 12.10. O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91;
- 12.11. - LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviços de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores á locação;
- 12.12. - Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro desta natureza;
- 12.13. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 12.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção: ~ o edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;
- 12.15. Averbar o presente contrato junto á matrícula do imóvel logo após a sua publicação;
- 12.16. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;
- 12.17. Pagar as taxas de administração imobiliário e de intermediações, se existirem.

13 - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

Obriga-se o locatário a:

- O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- Designer servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;
- Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;
- Aplicar a LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis
- Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;
- o LOCATÁRIO "deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros";
- Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

- 13.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguei, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 13.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e - encargos 1, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO, RIO;
- 13.11. - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado;
- 13.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante previa combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 13.14. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- 13.15. Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguei, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;
- 13.16. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso norma e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

14- DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 14.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades decorrentes de seus atos.
- 14.2. O Fiscal do Contrato atestará mensalmente o uso do imóvel em conformidade com as cláusulas contratuais, providenciando a liquidação da despesa e liberação para pagamento.
- 14.3. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto contratado deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.
- 14.4. Ficará responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do contrato o servidor a ser designado pela Secretaria Municipal de Saúde.
- 14.5. O gestor do contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:
- a) Solicitar à locadora todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
 - b) Comunicar à locadora o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
 - c) Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
 - d) Atestar os serviços e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;
- Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade.

15 - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 15.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:
- I - der causa à inexecução parcial do contrato;
 - II - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - III - der causa à inexecução total do contrato;
 - IV - deixar de entregar a documentação exigida pelo contrato;
 - V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

- VI – não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII – ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII – apresentar declaração ou documentação falsa exigida ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- IX – fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X – comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 15.1. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:
- 15.1.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- 15.1.2. Impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta da Prefeitura Municipal do Jaboatão dos Guararapes, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando praticadas as condutas descritas nos incisos II a VII acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- 15.1.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos VIII a XI, bem como nas descritas nos demais incisos que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, ficando o responsável impedido de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos (art. 156, §5º, da Lei);
- 15.1.4. Multa:
- 15.1.4.1. Compensatória, para as infrações descritas nos incisos VIII a XI acima, de 1% a 5% do valor do contrato.
- 15.1.4.2. Compensatória, para a inexecução total contrato prevista no inciso III acima, a multa será de 1% a 30% do valor do contrato.
- 15.1.4.3. Para infração descrita no inciso II acima, a multa será de 1% a 20% do valor do contrato.
- 15.1.4.4. Para infrações descritas nos incisos IV a VII, a multa será de 1% a 10% do valor do contrato.
- 15.1.4.5. Moratória de 0,1% (zero virgula um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 90 (noventa) dias;
- 15.1.4.6. Moratória de 0,1% (zero virgula um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 10% (dez por cento) pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.
- 15.1.4.7. O atraso superior a 90 (noventa) dias autoriza o Contratante a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.
- 15.2. A aplicação das sanções previstas no contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).
- 15.3. Todas as sanções previstas no Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021).
- 15.4. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133/2021).

15.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021).

15.5.1. Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

15.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

15.7. A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo;

15.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

15.9. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021):

15.9.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

15.9.2. as peculiaridades do caso concreto;

15.9.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

15.9.4. os danos que dela provierem para o Contratante;

15.9.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

15.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133/2021).

15.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos no Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133/2021).

15.12. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal (Art. 161 da Lei nº 14.133/2021).

15.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

16 - DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA LOCAÇÃO

O imóvel deverá apresentar as seguintes características:

16.1. Localização no bairro do Socorro ou nos seus limites com outros bairros de Jaboatão dos Guararapes para proporcionar facilidade de acesso aos usuários da USF MARIA DA LUZ;

16.2. Deve possuir no mínimo:

16.3. Área construída de aproximadamente 200 metros quadrados;

16.3.1. Disponibilidade de áreas específicas, como recepção, consultórios médicos e odontológicos, sala de enfermagem, sala de procedimentos e vacinas, dispensário de medicamentos, copa, banheiros (inclusive adaptados), área de reuniões e depósito de material de limpeza;

16.3.2. Capacidade mínima para comportar no mínimo 07 (sete) pessoas trabalhando no espaço e cerca de 3.500 atendimentos aos usuários do SUS do município de Jaboatão por mês;

16.3.3. Atendimento aos requisitos de acessibilidade, conforme legislação específica;

16.3.4. Será necessário a climatização de todos os ambientes, rede elétrica compatível para instalação de equipamentos (rede de carga trifásica), estrutura hidráulica para consultórios e instalação da rede de internet;

16.3.5. Adaptações a serem realizadas às expensas do locador, quando houver;

16.3.6. Limites geográficos de localização do imóvel PREFERENCIALMENTE dentro do território de abrangência da unidade, que atualmente funciona a USF MARIA DA LUZ, no endereço Av. Manoel Bezerra Neves, nº 22600, Casa 07,08 e 09, em Santana, de modo a minimizar o impacto da mudança junto aos usuários, devendo ser de fácil acesso, preferencialmente, próximo a paradas de transporte público, e em via pavimentada;

16.3.7. Vigência contratual pretendida ou o período inicial mínimo, quando não for possível estimar o termo final;

17- DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS, IMPUGNAÇÃO E PRAZOS

17.1. Dos atos da Área Técnica durante o processo seletivo caberão recursos no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

17.2. Os recursos interpostos contra os atos praticados pela Área Técnica deverão ser dirigidos a **Gerência Administrativa**, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

17.3. Os recursos deverão ser encaminhados por email no endereço locacaoimoveis.sms@gmail.com e conter obrigatoriamente:

- a) Nome ou Razão Social, CNPJ e endereço;
- b) Número do Processo e do Edital de Chamamento Público;
- c) Objeto da petição com a indicação clara dos atos e documentos questionados;
- d) Fundamentação do pedido;
- e) Pedido;
- f) Data, assinatura e nome do Representante Legal.

17.4. Os recursos interpostos fora do prazo não serão considerados.

17.5. Em qualquer fase do processo seletivo, ocorrendo desistência expressa de Interposição de Recursos ou Julgados os Recursos Interpostos ou transcorrido o prazo para Interposição de recursos sem que haja interposição, a Área Técnica iniciará próxima etapa do processo seletivo.

17.6. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este Edital de Chamamento ao constatar irregularidades, devendo entregar o pedido via email locacaoimoveis.sms@gmail.com em até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 03 (três) dias úteis.

17.7. Na contagem dos prazos recursais, excluir-se-à o dia do início e incluir-se-à o do vencimento. Se este recair em dia sem expediente na secretaria Municipal de Saúde do Jaboatão dos Guararapes, o término ocorrerá no primeiro dia útil subsequente.

18 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Este Edital de Chamamento Público destina-se a selecionar a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL cuja finalidade é abrigar a USF MARIA DA LUZ de acordo com as características e condições definidas no Edital. O processo seletivo será processado e julgado em estrita conformidade com os princípios básicos da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhe são correlatos.

18.2. Os atos decorrentes deste processo seletivo serão públicos.

18.3. A participação do Proponente neste processo seletivo implica na sua aceitação integral e irrevogável dos termos deste Edital, seus anexos e do Contrato de Locação de Imóveis, não aceitas, sob qualquer hipótese, alegações futuras, declaração de desconhecimento de fatos, estados, totalidades, partes ou detalhes que impossibilitem ou dificultem a execução do contrato de locação.

18.4. Qualquer modificação neste Edital será divulgada pela mesma forma que se deu o texto original, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

18.5. A Área Técnica é facultado a promoção de diligência para esclarecer e complementar informações do processo seletivo, a qualquer tempo.

18.6. Os casos omissos no presente edital serão resolvidos pela Área Técnica, em conformidade com a legislação vigente.

18.7. Será analisada a possibilidade da locação através da possibilidade de dois modelos, sendo: Locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente à custada SMS, caso haja necessidade; ou, Locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo de locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador.

18.8. Fica designado o foro do Jaboatão dos Guararapes para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste Edital de Chamamento Público.

19 - DOS ANEXOS

Anexo I - Modelo de Termo de Vistoria;

Anexo II - Modelo de Proposta Comercial;

Anexo III - Modelo de Declaração de Aceite de Abatimento de Débitos Municipais;

Anexo IV - Modelo de Declaração de Novas Construções no Imóvel;





PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
SECRETARIA EXECUTIVA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E
FINANCEIRA DE SAÚDE
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA

Anexo V - Modelo de Inexistência de Impedimento Legal para Contratar com a Administração Pública;

Anexo VI - Modelo de Minuta de Contrato.

Elaborado por Giani Miranda Costa
Matrícula n°. 4.9104269.1



Complexo Administrativo

Estrada da Batalha 1200 Galpão N - Jardim Jordão,
Jaboatão dos Guararapes - PE | CEP: 54.315-570

TERMO DE VISTORIA

Nº _____

Processo nº _____

LOCALIZAÇÃO: (...endereço do imóvel...)

OBJETIVO: Comprovar condições físicas do imóvel objeto de locação, cessão, permissão de uso, doação, devolução ou cumprimento de encargo, no momento de recebimento ou devolução.

DATA: ____/____/____

PRESSUPOSTOS: O presente Termo de Vistoria foi elaborado sem a realização de nenhum tipo de testes e/ou ensaios na estrutura da edificação e nas suas respectivas instalações (elétrica, hidráulica, sanitária...), tratando-se apenas de constatações visuais com registro fotográfico do bem imóvel.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

TIPO DE IMÓVEL: _____ (casa, prédio, apartamento, sala, galpão, garagem, loja, outros).

TIPO DE CONSTRUÇÃO: _____ (alvenaria, madeira, mista, outros).

ESTADO DE CONSERVAÇÃO (lista de itens exemplificativa):

COBERTA: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

FORRO: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

PAREDES INTERNAS: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

PAREDES EXTERNAS: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

ESQUADRIAS: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

PORTAS: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

FECHADURAS: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

PISO: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

PINTURA GERAL: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

EQUIPAMENTOS HIDROSSANITÁRIOS _____ (bom, regular, ruim, ausente).

EQUIPAMENTOS DE CLIMATIZAÇÃO: _____ (bom, regular, ruim, ausente).

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS _____ (bom, regular, ruim, ausente).

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES: _____

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

REPRESENTANTE DO LOCADOR _____

REPRESENTANTE DO LOCATÁRIO _____

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (inserir fotos e descrever ambientes)

Este TERMO DE VISTORIA é parte integrante do Contrato de Locação no _____
firma-se o presente termo, assinado pelos representantes técnicos das partes, para que
produza seus efeitos legais.

REPRESENTANTE DO LOCADOR _____

REPRESENTANTE DO LOCATÁRIO _____

MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

À

Prefeitura Municipal do Jaboatão dos Guararapes/PE
Secretaria Municipal de Saúde.:
Chamada Pública para locação de imóvel nº 001 /2024.

Prezados Senhores, pela presente submetemos à apreciação de V. S^a., a nossa proposta relativa à LOCAÇÃO DE IMÓVEL em epígrafe, declarando que o nosso imóvel está desimpedido e livre para ocupação imediata, pelo preço de R\$ _____ (_____).

O imóvel possui a seguinte descrição: _____,

Atenciosamente,

Jaboatão dos Guararapes/PE, em _____ de _____ de 2024.

Nome e Assinatura RG nº

DECLARAÇÃO DE ACEITE DE ABATIMENTO DE DÉBITOS MUNICIPAIS

Declaro, para fins de uso da faculdade prevista no §1º do artigo 3º da Instrução Normativa 007, de 29 de agosto de 2023, que aceito que os valores devidos à Prefeitura Municipal do Jaboatão dos Guararapes, elencados em Certidão Positiva de Débitos Mobiliários anexa, sejam integralmente abatidos dos valores da futura locação, em proporcionalidade a ser formalizada em contrato.

Jaboatão dos Guararapes, xx de xxxxx de 2024.

(nome completo do(a) representante do LOCATÁRIO)

DECLARAÇÃO DE NOVAS CONSTRUÇÕES NO IMÓVEL

Declaro, para fins de atendimento ao inciso V do artigo 13 da Instrução Normativa no 007, de 29 de agosto de 2023, que está Secretaria de _____ (LOCATÁRIO), parte LOCATÁRIA no Contrato de Locação no xxx/202x, celebrado com _____ (LOCADOR), realizou obra de engenharia no imóvel objeto do referido contrato, localizado na _____ (endereço do imóvel), implicando o acréscimo/a supressão de (...) m2 em sua área construída, com custo total de R\$ xxxx,xx.xxxxxxxx.

Jaboatão dos Guararapes, xx de xxxxx de 202x.

(nome completo do(a) representante do LOCATÁRIO)

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONTRATAR COM A
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

_____ (pretendo locador), inscrito no CNPJ/MF sob o no _____ , por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr(a) _____ , portador(a) da Carteira de Identidade no _____ e do CPF/MF no _____ , declara, para fins legais, a inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a administração pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Jaboatão dos Guararapes, xx de xxxxx de 2024.

(nome completo do(a) representante legal)

MODELO DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° ____/____

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DO JABOATÃO DOS GUARARAPES, POR INTERMÉDIO DE _____ E _____, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O **MUNICÍPIO DO JABOATÃO DOS GUARARAPES**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o no 10.377.679/0001-96 com sede na Av. Barreto de Menezes, s/n, bairro de Prazeres, nesta cidade, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE _____**, por meio da _____, neste ato representada pela _____, Sr./Sra. _____, nomeado(a) através do Ato no _____, publicado no Diário Oficial do Município em _____, com efeito a partir de _____, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e o Sr./Sra _____, doravante denominado simplesmente LOCADOR, tendo em vista o processo de Licitação no _____, em consonância com o disposto no art. 55 da Lei Federal no 14.133, de 01° de abril de 2021, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal no 8.245/91, e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Locação do imóvel localizado na (...endereço completo...), matriculado no cartório de imóveis da comarca de Jaboatão dos Guararapes sob o no (...), livro (...), folha (...) de propriedade de (...nome do proprietário...), com área construída de (...) m2 e área de terreno (...) m2.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel destina-se ao funcionamento específico de (especificar qual será a destinação do imóvel...).

2.2 A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de (...redação do número arábico e por extenso...) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato.

3.1.1 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.

3.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

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

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

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO CONTRATO

4.1 Conforme laudo de avaliação locativo no xxx/xxxx, datado de (...data do laudo de avaliação...), o valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso), perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso).

4.1 Tendo em vista o laudo de avaliação locativo no xxx/xxxx, datado de (data do laudo de avaliação), o valor do aluguel mensal é de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso);

4.1.1 Somam-se ao valor mensal do aluguel, os valores mensais de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso) relativos aos encargos (determinar quais são os encargos cujo pagamento ficará sob responsabilidade do Município).

4.2. O valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso) perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso).

4.3 O LOCADOR concorda com a redução de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso) do valor mensal do contrato por (...) parcelas, para compensar débitos com a Fazenda Municipal.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

Contrato sem reajuste

5.1 O valor do aluguel não será reajustado por (redação do número arábico e por extenso) anos, conforme a renúncia expressa do LOCADOR e a livre negociação das partes.

5.2 A variação dos preços dos demais encargos que forem assumidos pelo LOCADOR obedecerão à legislação própria.

Contrato com reajuste

5.1 O contrato poderá ser reajustado após 1 (um) ano da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

5.2 O novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas – FGV, conforme Instrução Normativa Municipal, ou outro índice que o substitua.

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

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

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

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

6.1.2 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;

6.1.2.1 Fica vedada a entrega das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel.

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

6.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

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

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

6.1.7 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

- 6.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 6.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 6.1.10 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal no 8.245/91;
- 6.1.11 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 6.1.12 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 6.1.13 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 6.1.14 Solicitar a isenção da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;
- 7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 7.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
 - 7.1.4.1 Fica vedado o recebimento das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- 7.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 7.1.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e de esgoto;
- 7.1.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por

terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

7.1.9 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

7.1.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1o do art. 23 da Lei Federal no 8.245/91.

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

7.1.12 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município.

CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

8.1 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 sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

8.2.1 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 3 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

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

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1 O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

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

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

9.1.4 Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

9.1.5 Inadimplemento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 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;

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

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

10.2.1 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;

10.2.2 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.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no (redação do número ordinal e por extenso) dia útil de cada mês, mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR.

11.2 Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, fornecido pelo Instituto

Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro que porventura venha a substituí-lo, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP.$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira (IPCA do período)

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento
VP = Valor da Parcela em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município, para o exercício de 202x na classificação abaixo:

12.1.1 Projeto/atividade:

12.1.2 Classificação funcional:

12.1.3 Classificação programática:

12.1.4 Categoria econômica:

12.1.5 Elemento de despesa:

12.1.6 Fonte de recursos:

12.1.7 Empenho:

12.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades previstas na Lei Federal no 14.133/21:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca do Município do Jaboatão dos Guararapes/PE, renunciando as partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16. Para firmeza e validade do que foi pactuado, firma-se o presente instrumento, assinado pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, para um só efeito jurídico, com aposição de assinatura de 02 (duas) testemunhas ao final.

LOCADOR

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS: _____