PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:
Fl:

TERMO DE REFERÊNCIA

Órgão responsável: Gabinete Municipal

1. OBJETO

Locação de imóvel para atender ao Conselho Tutelar do Município de Caroebe-RR, durante o exercício de 2024.

O presente termo de referência tem como base legal a Lei Federal 14.133/2021, especificadamente seu artigo 74, inciso V.

O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII.

Por se tratar de um objeto de baixa complexidade/rotineiro/repetido, no qual existe a possibilidade de aferição dos padrões de desempenho e qualidade pretendidos mediante as informações contidas neste termo de referência, **entendemos pela dispensa do estudo técnico preliminar e análise de riscos e relevância do Laudo da Avaliação da Engenharia.**

2. JUSTIFICATIVA

2.1 Da necessidade da contratação

A presente contratação justifica-se em face da necessidade da Locação de Imóvel residencial para atender ao Conselho Tutelar do Município de Caroebe-RR, que está ligado ao Gabinete da Prefeitura de Caroebe, tendo em vista o atendimento da população em geral, assim como recebimento de denuncias, acolhimento de vitimas e atividades administrativas, assim sendo o imóvel precisa ter uma localização de fácil acesso e independente, voltada a população de Caroebe/RR.

A justificativa da contratação do Imóvel bem centralizado e de fácil acesso para evitar grandes deslocamentos da população e levando em consideração o fato da Prefeitura não possuir prédio público próprio em local de fácil acesso e independente para esta finalidade.

Deste modo, a razão para escolha deste imóvel se deve ao fato de ser o único imóvel apto que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, especialmente por possuir segurança, boa ventilação e iluminação, bem como propriedades da zona padrão do logradouro e serviços público de abastecimento de água, luz e coleta de lixo regular.

PREFEITURA DE CAROEBE
Fls:

É válido também ressaltar a **inexistência de outros imóveis públicos aptos com características apropriadas para a funcionalidade destacada, conforme o art. 74, V, § 5º, II da Lei n. 14.133/21, conforme declaração em anexo.**

Pelo exposto, portanto, este é um imóvel que atende as finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionaram a escolha, possuindo o preço compatível com o valor de mercado, como demonstra o Laudo de Avaliação anexo a este documento.

2.2 Da inviabilidade de competição.

A inexigibilidade de licitação tem fundamento geral na impossibilidade de competição entre propostas, afigurando-se sempre que for inviável uma avaliação puramente objetiva da qualidade do contratado, em face da natureza do objeto contratual, sob pena de não ser atendido o interesse público subjacente à contratação.

Some-se ao exposto, a inviabilidade de competição, como um dos pressupostos de natureza legal, que se estabelece, também, pela inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, previstos na Lei 14.133/2021, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021, se não vejamos:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

> **As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de**

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:

> **modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares**. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Desse modo, **somente o imóvel em comento foi capaz de atender à necessidade da Administração**, justificando, assim, a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, observando-se, inclusive, na contratação direta, os requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021: 1) **avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;**
2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e
3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
> I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
> II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
> III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

2.3. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos.

A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, através do Engenheiro Rannieri Schneider Leite Lima – Engenheiro Civil – CREA 090908964-7, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis, segue em anexo laudo no

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl.:

qual consta as condições do imóvel, suas características, registros fotográficos e valor de mercado.

2.4 Certificação da inexistência de imóveis público vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

É importante pontuar que foi certificado por agente técnico competente da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura a inexistência de imóveis públicos, aptos, vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse dessa Municipalidade.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

> Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel **APTO a atendê-lo**.

Neste sentido, Jacoby Fernandes ensina que que a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, parâmetros de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

O ilustre doutrinador Jacoby Fernandes em sua obra "Contratação Direta sem licitação" complementa ao defender que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Logo, foi certificado nos autos que não há um imóvel público **apto** vago e disponível para essa finalidade, conforme documento em anexo.

2.5. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria **inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.**

O objeto é singular quando ele é único, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ele como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular.

A escolha pelo imóvel em comento foi justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado foi compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Diante das justificativas apresentadas faz-se necessário a contratação por **Inexigibilidade de Licitação,** nos termos exigidos no **inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021.**

3. DO ENQUADRAMENTO LEGAL:

O presente termo de referência tem como base legal a Lei Federal 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), especificamente seu artigo **art. 74, inciso V**.

O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII.

Nas palavras do ilustre professor Ronny Charles: *"Quando a lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor forma de contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve eficaz ao atendimento do interesse público naquela hipótese específica".*

Nesse mesmo sentido, o nobre doutrinador Adilson Abreu Dallari destaca que: *"Nem sempre, é verdade, a licitação leva uma contratação mais vantajosa. Não pode ocorrer, em virtude da realização do procedimento licitatório, é o sacrifício de outros valores e princípios consagrados pela ordem jurídica, especialmente o princípio da eficiência."*

No presente caso, a inexigibilidade de licitação torna-se mais viável ao procedimento licitatório, porém deve ser pormenorizada em um procedimento formal, não sendo afastado nenhuma das premissas básicas de um procedimento licitatório, como a busca

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:
Fl:

pelo melhor atendimento à finalidade pública e respeito a princípios basilares como a impessoalidade, moralidade, publicidade dentre outros.

ESPECIFICAÇÕES / DETALHAMENTO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QUANT. TOTAL	VALOR MENSAL	V. TOTAL (12 MESES)
1	Locação de imóvel para atender ao Conselho Tutelar de Caroebe-RR	Mês	12	R$ 1.500,00	R$ R$ 18.000,00
VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS					

O valor estimado da contratação é de R$ 18.000,00, conforme comprovação em anexo.

4. DA RAZÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL:

No que diz respeito a razão da escolha do imóvel, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VI da Lei 14.133/2021, justifica-se a escolha do imóvel sobretudo pela sua localização e funcionalidade, observando-se inclusive o fato da inexistência de outros imóveis similares aptos e adequados que atendessem aos requisitos mínimos satisfatórios para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Caroebe-RR.

Ademais, houve cumprimento dos requisitos estabelecidos no art. 74 § 5º da Lei nº 14.133/21, conforme os documentos anexados.

5. DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS / DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. No que diz respeito a JUSTIFICATIVA DE PREÇOS, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VII da Lei 14.133/2021, para elaboração do custo, deverá ser apresentado valores praticados nos mercados, conforme **laudo de avaliação do imóvel.**

A justificativa de preços, foi mediante avaliação prévia do imóvel pela Engenharia da Secretaria municipal de Obras e Infraestrutura que emitiu parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado em R$ 3.000,00, conforme documento anexado aos autos.

Sendo assim, declara-se que o preço praticado para a presente contratação é compatível com o mercado, sendo considerado justo para esta Administração, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel.

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:
Fl:

6. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A descrição da solução como um todo, abrange a locação de imóvel para atender a demanda de atendimentos do Conselho Tutelar do Município de Caroebe- RR

A locação mostra-se a solução mais viável, em razão da indisponibilidade de orçamento e espaço físico próprio centralizado, para a construção de novo imóvel para sediar o Conselho Tutelar.

A contratação em tela visa dar continuidade aos serviços públicos que dão sustentabilidade à otimização e adequação das atividades do Conselho tutelar, em suas atribuições finalísticas.

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para que o objeto da contratação seja efetivado, é necessário o atendimento de alguns requisitos de acordo com as características do objeto, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução pelo contratado, minimamente os dispostos nos artigos 62, 66, 67, 68 e 69 da Lei nº 14.133/2021.

Sendo assim, os documentos exigidos serão:

Habilitação jurídica:

a) Escritura Pública de Registro ou Contrato de compra e venda do Imóvel;
b) Comprovante de residência do locador;
c) Dados bancários para pagamento;
d) Justificativa de preços;
e) Documentação Pessoal do Locador

Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação

Regularidade fiscal, social e trabalhista:

a) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas;
b) Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União;
d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do

PREFEITURA DE CAROEBE
Fls:

Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

e) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal ou estadual, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

f) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

g) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

h) Declaração de cumprimento ao disposto no Inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal e outras que forem necessárias.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila;

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

A fiscalização decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada por um servidor nomeado através de decreto dessa Administração, ou pelo respectivo substituto designado, nos termos do artigo 117 da Lei 14.133/2021.

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

PREFEITURA DE CAROEBE Fl:

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

O gestor do contrato, será o servidor Marcelo da Silva Inácio, matrícula 3228, com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, especialmente:

I - analisar a documentação que antecede o pagamento;

II - analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato;

III - analisar eventuais alterações contratuais, depois de ouvido o fiscal do contrato;

IV - analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado;

V - acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto contratado;

VI - decidir provisoriamente a suspensão da realização de serviços;

O contratado deverá indiciar um responsável legal com respectivos contatos (e-mail, celular e Whatsapp), com poderes para representá-lo perante essa Municipalidade na execução do contrato decorrente da contratação objeto deste termo de referência.

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração durante a prestação do serviço e/ou fornecimento do bem para representá-lo na execução do contrato.

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:_____

9. DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

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.

Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, e juntado ao processo de pagamento.

O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

10. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Os custos com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: Gabinete da Prefeitura Municipal de Caroebe-RR
Funcional Programática: 04.122.2000.2037.0000
Categoria Econômica:3.3.90.36.00
Fonte de Recurso: 1.500.0000.100.021
Valor: 18.000,00

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:_____

11. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do imóvel foi baseada nos requisitos previstos neste termo de referência, tendo cumprido todos os requisitos legais o proprietário do imóvel.

12. DO PRAZO CONTRATUAL

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de 01/09/2024 e encerramento em 01/09/2025, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/1991 c/c art. 107 da Lei nº 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

13. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

b) 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 do LOCATÁRIO;

c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:_____

f) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

i) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel caso seja cobrado pelo Município.

j) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;

k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

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

14. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

O LOCATÁRIO obriga-se a:

a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:_____

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

f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

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

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

j) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, e água e esgoto (se houver);

k) 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

15. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação total do objeto.

16.DO REAJUSTE

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

PREFEITURA DE CAROEBE
Fl:_____

Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

17.DAS SANÇÕES:

Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA, sanções previstas na Lei nº 14.133/21, sempre respeitando com contraditório e ampla defesa.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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 com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O LOCATÁRO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

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.

A Prefeitura Municipal de Caroebe-RR reserva-se no direito de impugnar os serviços prestados, se esses não estiverem de acordo com as especificações contidas neste Termo de referência.

18.5. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133/21, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

Fica eleito o foro da Comarca de São Luiz do Anauá como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

PREFEITURA DE CAROEBE
FI:_____

HUGO BARBOSA DUARTE
Coordenador de Departamento
Decreto nº 239/2024

APROVO o presente Termo de Referência, cuja finalidade é subsidiar a contratação de todas as informações necessárias, estando presentes os elementos essenciais à identificação do objeto e todos os critérios para contratação de forma clara e concisa, além de cumprir com o determinado na legislação.

Caroebe – RR 12 de Agosto de 2024.

MARCELO DA SILVA INÁCIO
Chefe de Gabinete
Prefeitura Municipal de Caroebe – RR
Decreto nº 290/2021