



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

CHAMAMENTO PÚBLICO N° 00001/2021

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA ATENDER A DEMANDA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA/PB

A Prefeitura Municipal de Lucena, comunica que pretende realizar locação de imóveis p/ instalação e funcionamento de diversos órgãos e secretarias ligados à Prefeitura Municipal, Fundo Municipal de Saúde e Fundo Municipal de Assistência Social, conforme o objeto abaixo descrito, diretamente, através do procedimento administrativo de Dispensa de Licitação, com fundamento no inciso X, artigo 24, da Lei n° 8.666/93, com o qual convida os PROPRIETÁRIOS (pessoa física ou jurídica) a apresentar proposta comercial para locação de imóveis/salas comerciais.

1 - DO OBJETO

- 1.1** - O objeto do presente edital de chamamento público é a LOCAÇÃO de imóveis para atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Lucena/PB, Fundo Municipal de Saúde e Fundo Municipal de Assistência Social.
- 1.2** - Este documento e seus anexos tem por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público, as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

2 - DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA (ENVELOPE)

- 2.1** - Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel e o valor total para 9 (nove) meses, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação (Despesas com condomínio, IPTU etc.), bem como demais impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.
- 2.2** - A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal (**ANEXO II**).
- 2.3** - Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento.
- 2.4** - A proposta deverá ser entregue em envelope lacrado e conter os seguintes dados:
- 2.4.1** - Descrição do imóvel, endereço, área física, instalações existentes.
- 2.5** - Além da Proposta, deverão ser entregues os seguintes documentos, que deverão acompanhar a proposta:
- 2.5.1** - Todas as cópias dos documentos relacionados abaixo devem ser apresentadas em seu original (em se tratando de documentos eletrônicos) ou ainda em cópia autenticada.
- 2.5.2 - Relativos ao imóvel:**
- a) Croqui ou plantas baixas dos pavimentos destinados a locação;
 - b) Habite-se ou licença de funcionamento;
 - c) AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
 - d) Registro do Imóvel;
 - e) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários (IPTU e outras taxas imobiliárias). Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pela SECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL.
- 2.5.3 - Relativos ao locador:**
- 2.5.3.1 - Se pessoa física:**
- a) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CPF);
 - b) Comprovante de endereço (com emissão não superior a 3 meses);



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

c) Certidão de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pela Comissão Permanente de Licitação, de sua validade na Internet no endereço www.pgfn.fazenda.gov.br;

d) Certidão de Regularidade de Débitos Estadual, expedida pela Secretaria da Receita, do Estado de residência do proprietário. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pela Comissão Permanente de Licitação.

e) Certidão de Regularidade de Débitos Municipal, expedida pelo município onde o proprietário reside e condicionada à validação pela Comissão Permanente de Licitação, quando a mesma for solicitada via internet.

f) 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 Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pela Comissão Permanente de Licitação, de sua validade na Internet no endereço: www.tst.jus.br;

g) declaração de desimpedimento ou impedimento do imóvel (**ANEXO III**).

2.5.3.2 - Se pessoa jurídica:

a) Ato Constitutivo (Contrato Social e alterações ou consolidação, Estatuto Social etc.);

b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda;

c) certidão de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com prazo de validade em vigor na data da abertura da proposta. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pela CPL, de sua validade na Internet no endereço www.caixa.gov.br;

d) Prova de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pela CPL, de sua validade na Internet no endereço www.pgfn.fazenda.gov.br;

e) Certidão de Regularidade de Débitos Estadual, expedida pela Secretaria da Fazenda, do Estado de residência do proprietário. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pela Comissão Permanente de Licitação.

f) Certidão de Regularidade de Débitos Municipal, expedida pelo município onde o proprietário reside e condicionada à validação pela Comissão Permanente de Licitação, quando a mesma for solicitada via internet.

g) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pela CPL, de sua validade na Internet no endereço: www.tst.jus.br;

h) declaração de desimpedimento ou impedimento do imóvel (**ANEXO III**).

2.6 - Serão aceitas certidões negativas ou positivas com efeito de negativas.

2.7 - Outros documentos poderão ser solicitados por ocasião da celebração do contrato de locação.

3 - DA VALIDADE DA PROPOSTA

3.1 - A Proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados a partir da data para a entrega da mesma, determinada neste edital.

4 - DO LOCAL DA ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS

4.1 - A(s) proposta(s) deverá(ão) ser entregue(s) em envelope(s) fechado(s) e protocolada(s) na atual sede da Comissão Permanente de Licitação, localizada à Rua Porfírio Guedes, s/nº, Gameleira - Lucena/PB, CEP 58.315-000, aos cuidados da Comissão Permanente de Licitação, até às 09:00 horas do dia 10/03/2021, data e hora prevista para abertura dos envelopes e julgamento das propostas e documentos de habilitação.

5 - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1 - O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante a prévia avaliação, conforme orienta o Inciso X, do Art. 24 da Lei nº 8666/93.

6 - DA SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1 - O presente edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

6.2 - A classificação e seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pelo Prefeitura Municipal de Lucena aos seguintes requisitos, preferencialmente:

6.2.1 - Vagas na garagem;

6.2.2 - Imóvel com cobertura em Laje;

6.2.3 - Boa Localização, em vias principais, ou próximas a elas;

6.2.4 - Fácil Acesso;

6.2.5 - Banheiros com acessibilidade para portadores de necessidades especiais.

6.3 - A Comissão Permanente de licitação encaminhará à Prefeitura Municipal de Lucena a relação dos imóveis que preenchem as condições discriminadas neste Edital.

6.4 - O setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Lucena, será responsável pela vistoria dos imóveis que atendam as condições deste Edital, para verificar a situação real dos mesmos.

6.5 - Serão desclassificadas as propostas que não atenderem aos requisitos estipulados neste edital.

7 - DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO E CONVOCAÇÃO

7.1 - O resultado da presente prospecção será publicado no Diário Oficial do Município e no portal da Prefeitura Municipal de Lucena: www.lucena.pb.gov.br.

7.2 - Oportunamente, dentro do prazo da Proposta, será convocado o seu proprietário para a formalização da contratação.

8 - DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Para fins de formalização da contratação pertinente ao imóvel eleito, serão



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

exigidas as atualizações dos documentos relacionados no Item nº 5 deste instrumento, além dos seguintes documentos, em plena validade:

8.1.1 - Relativos ao imóvel:

- a) Matrícula atualizada (com emissão não superior a 30 dias);
- b) 3 (três) últimos comprovantes de pagamento do condomínio ou o respectivo termo de quitação;
- c) Cópia do último IPTU emitido.
- d) Contas de energia elétrica e água e esgoto adimplidas até a data da contratação.

8.2 - O contrato de locação do imóvel escolhido, atendidos os requisitos estabelecidos neste Edital e os previstos na legislação aplicável, será celebrado com a Prefeitura Municipal de Lucena, Fundo Municipal de Saúde e/ou Fundo Municipal de Assistência Social, na forma da lei e nos termos da Minuta em anexo.

9- INFORMAÇÕES

9.1 - Maiores informações poderão ser obtidas na Comissão Permanente de Licitação, podendo também ser consultado e impresso através do site da Prefeitura no endereço: www.lucena.pb.gov.br.

10- DOS ANEXOS

10.1 - O presente chamamento faz-se acompanhar dos seguintes anexos:

- ANEXO I** - Projeto Básico;
- ANEXO II** - Modelo de Proposta Comercial;
- ANEXO III** - Declaração de Desimpedimento/ Impedimento do Imóvel;
- ANEXO IV** - Minuta do Contrato.

Lucena, 19 de fevereiro de 2021.

**Abraão Cavalcanti de Lacerda
Presidente da CPL**



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

ANEXO I

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2021
PROJETO BÁSICO

1 - GENERALIDADES

1.1 - Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

2 - DA JUSTIFICATIVA

2.1 - A Prefeitura Municipal de Lucena inicia o ano de 2021 com uma nova gestão e os contratos de locação de imóveis de 2020 foram todos extintos. Grande parte das Secretarias e órgãos ligados à Prefeitura não possuem sede própria, necessitando de local para efetivar seu exercício e atender ao público, seguindo as regras básicas de acessibilidade e conforto para o cidadão.

3 - DO OBJETO

3.1 - Prospecção do mercado imobiliário em Lucena/PB, visando à futura locação de imóveis para abrigar provisoriamente as sedes de órgãos e/ou secretarias, de acordo com o quadro abaixo, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis que atendam os requisitos mínimos especificados neste Projeto Básico.

:

ITEM	ÓRGÃO/INSTITUIÇÃO	ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS
1	AGÊNCIA CORREIOS (ÂNCORA) - FAGUNDES	Imóvel com, no mínimo, 1 sala ampla e 1 banheiro.
2	CONSELHO TUTELAR	Imóvel com, no mínimo, 4 salas amplas, 1 banheiro e garagem.
3	SECRETARIA DE AGRICULTURA/ SECRETARIA DE CULTURA E BIBLIOTECA	Imóvel com, no mínimo, 6 salas amplas, 1 salão para biblioteca e 2 banheiros.
4	AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO / SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER / SECRETARIA DE HABITAÇÃO / SECRETARIA DE TURISMO	Imóvel com, no mínimo, 8 salas amplas, 2 banheiros, área social.
5	SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL / BOLSA FAMÍLIA	Imóvel com, no mínimo, 6 salas amplas, 2 banheiros, garagem.
6	SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS	Imóvel com, no mínimo, 3 salas amplas, 2 banheiros, garagem e área de lazer com piscina.
7	NÚCLEO DE ASSISTÊNCIA EM SAÚDE DA FAMÍLIA	Imóvel com, no mínimo, 3 salas amplas, 2 banheiros, garagem e área de lazer.
8	CASA DA MULHER	Imóvel com, no mínimo, 2 salas e 1 banheiro.
9	PROCURADORIA / POSTO AVANÇADO DA JUSTIÇA	Imóvel com, no mínimo, 2 salas amplas e 1 banheiro, e copa ou cozinha.

4 - REQUISITOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS DO IMÓVEL OFERTADO

4.1 - Características Gerais:

4.1.1 - Acessibilidade: Áreas e condições de uso e acessibilidade para portadores de deficiência;

4.1.2 - As instalações elétricas e eletrônicas existentes deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas e procedimentos vigentes;

4.1.3 - As instalações hidrosanitárias existentes deverão estar de acordo com as normas vigentes;



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

4.1.4 - A edificação deve estar de acordo com as normas de Prevenção e Combate a Incêndio.

4.1.5 - Pisos e ou carpetes em boas condições que possam suportar o fluxo de pessoas, nivelados e possuir acessibilidade total, atendendo necessidades de pessoas portadoras de deficiência;

4.1.6 - Deverá ter infra-estrutura elétrica para atender as necessidades do órgão/secretaria.

5 - DO ESTUDO DE OCUPAÇÃO (LAYOUT)

5.1 - Após a assinatura do contrato, a LOCADORA deverá providenciar o estudo de ocupação conforme as necessidades do órgão/secretaria, dos pavimentos oferecidos, para aprovação;

5.2 - Deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações da PML.

6- DA CONTRATAÇÃO

6.1 - As especificações referentes à locação do imóvel que se pretende realizar, tais como data de vencimento, obrigações da LOCADORA e do órgão/secretaria, índice de reajuste, prazo de vigência, formas de rescisão contratual e penalidades aplicáveis, se encontram na Minuta do Contrato de Locação de Imóvel, que constitui o **ANEXO IV** do Edital de Chamamento Público.

Lucena, 19 de fevereiro de 2021.

Elaborado por:

ABRAÃO CAVALCANTI DE LACERDA
Presidente da CPL

Aprovado por:

WALDEMILSON DE ALBUQUEQUE NUNES
Secretário de Administração

ANEXO II

**CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2021
PROPOSTA COMERCIAL**

_____, (CNPJ/CPF) n° _____ com sede na
(endereço
completo) _____, por intermédio de seu
representante legal, o(a) Sr(a)
_____ infra-assinado(a), portador(a) da Carteira de Identidade n° _____ e
do CPF/MF n.° _____, para os fins da Dispensa de Licitação para LOCAÇÃO DE
IMÓVEL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES, vem apresentar a seguinte proposta de preço:

ITENS N°	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR ESTIMADO (R\$)	
				VALOR MENSAL (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	Locação do Imóvel para funcionament o da sede do(a).....	Mês	09		
TOTAL				R\$	R\$

VALIDADE DA PROPOSTA: No mínimo de 60 (sessenta) dias

DADOS COMPLEMENTARES:

Telefone de Contato:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:
.

(data)
.

(proprietário/representante legal)

ANEXO III

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2021

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO/ IMPEDIMENTO DO IMÓVEL

_____, portador(a) do CPF/CNPJ sob o nº _____, (por intermédio do seu representante legal abaixo assinado), declara que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

_____ - __, __ de _____ de ____.

(proprietário/representante legal)

OU

_____, portador(a) do CPF/CNPJ sob o nº _____, (por intermédio do seu representante legal abaixo assinado), declara que existe, acerca do imóvel, o(s) seguinte(s) impedimento(s), de ordem jurídica capaz(es) de colocar em risco a locação. Descrito(s) abaixo e evidenciados em documentação anexa:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____
- 6) _____

_____ - __, __ de _____ de ____.

(proprietário/representante legal)

ANEXO IV

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2021

MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE
CELEBRAM ENTRE SI, DE UM LADO (LOCADORA)
E DE OUTRO O (LOCATÁRIA).

Pelo presente instrumento, de um lado, XXXXXXXXXXXXXXXX (LOCATÁRIA), município de Lucena, inscrito no CNPJ sob o nº xx.xxx.xxx, com sede na xxx, neste ato representado por seu representante legal, Sr. xxxxxxxxxxxxxx, e de outro (LOCADORA), (dados de qualificação), doravante denominada LOCADORA, tendo em vista as informações constantes do Edital de Chamamento Público nº01/2021 e com base nas Leis nº 8.666/1993 e 8.245/91, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - O presente Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço XXXX, bairro, XXXX, no Município de LUCENA, objeto da matrícula nº XXXX, do XXº Ofício de Registro de Imóveis de XXXX, para abrigar as instalações da Sede do XXXXXXXXXXXXXXXX, consoante as especificações do objeto constantes do Anexo I, do Projeto Básico/Edital de Chamada Pública nº 01/2021, acostado aos autos do Edital do Chamamento Público nº 01/2021, que integra o presente contrato, juntamente com a proposta da LOCADORA, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

2.1 - A LOCADORA obriga-se a:

- 2.1.1** - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 2.1.2** - 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 LOCATÁRIA;
- 2.1.3** - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4** - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.5** - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.1.6** - Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 2.1.7** - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.8** - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 2.1.9** - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, 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.

- 2.1.10** - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de licitação;
- 2.1.11** - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 2.1.12** - Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 2.1.12** - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, rede elétrica e cabeamento estruturado.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

3.1 - A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 3.1.1**- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados neste Contrato;
- 3.1.2** - 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;
- 3.1.3** - Realizar vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 3.1.4** - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 3.1.5** - Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.6** - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- 3.1.7** - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.8**- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.
- 3.1.9** - Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- 3.1.10** - Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
 - a)** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum, em caso de condomínio;
 - b)** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; em caso de condomínio;
 - c)** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - d)** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - e)** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - f)** rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- 3.1.10.1** - A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação;
- 3.1.11** - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia, gás (se houver) e água e esgoto;
- 3.1.12** - Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;
- 3.1.13** - Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de funcionário(es) competente(s) para tal;

3.1.14 - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

3.1.15 - Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações da LOCADORA constantes do presente Contrato;

3.1.16 - Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

3.1.17 - Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e condomínio, se houver;

CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÕES

4.1 - As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

4.1.1 - A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

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

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1 - O valor total estimado do presente instrumento é de R\$ XXXX (XXXXX), sendo composto conforme segue:

ITENS N°	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR 09 MESES (R\$)
01	Locação do Imóvel	Mês		

5.2 - As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir do cumprimento do subitem nº "6.2" deste instrumento.

5.2.1 - O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA 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.

CLÁUSULA SEXTA - DO ESTUDO DE OCUPAÇÃO, ADEQUAÇÕES E O PERÍODO LOCATÍCIO

6.1 - O estudo de ocupação deverá ser realizado pela LOCADORA e entregue a LOCATÁRIA no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da assinatura deste instrumento.

6.2 - Ao término das adequações necessárias a LOCATÁRIA fará a vistoria do imóvel, iniciando a partir dessa data o período locatício.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1 - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA.

7.1.1 - Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

7.2 - O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo funcionário competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.3 - 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 a LOCADORA 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 a LOCATÁRIA.

7.4 - Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento.

7.5 - O pagamento será efetuado por meio de depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.6 - A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.7 - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX)	I = $\frac{(6/100)}{365}$	I = 0,00016438 TX = Percentual da taxa anual = 6%.
----------	------------------------------	---

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

8.1 - O presente contrato terá vigência de 09 (nove) meses, contados a partir da assinatura, podendo ser prorrogado no fim do período ou rescindido após 6 (seis) meses, sem nenhuma penalidade para a LOCATÁRIA, desde que avise formalmente a LOCADORA, 30 (trinta) dias corridos, antes da desocupação.

8.1.1 - O período locatício vigorará a partir da ocupação do imóvel pela LOCATÁRIA, iniciando nesta data a obrigação do pagamento do aluguel, não podendo esse superior a 30 (trinta) dias corridos.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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 - DO REAJUSTE

10.1 - Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, 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 de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIOS

11.1 - A despesa com a execução do objeto desta licitação é estimada em pesquisa de mercado realizada previamente pelo LOCATÁRIA e encontra-se arquivada no Processo Administrativo referente.

11.1.1 - A Dotação Orçamentária para a despesa oriunda desta contratação, neste exercício, advirá das contas n°:

02.010 GABINETE DO PREFEITO	04 122 1003 2003 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO GABINETE PREFEITO	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
	02 062 1003 2004 MANUTENÇÃO DAS ATIVID. DA PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.060 SECRETARIA DE SAÚDE	10 301 1021 2033 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES SECRETARIA DE SAÚDE	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.061 FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE	10301 1021 2045 MANUTENÇÃO DE OUTROS PROGRAMAS DO SUS	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.070 SECRETARIA DE DESENV. SOCIAL E CIDADANIA	08 244 1012 2050 MANUTENÇÃO DA SEC. DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E CIDADANIA	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.071 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	08 244 1012 2056 MANUT. E GERENCIAMENTO DO PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA - IGDPEF	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
	08 244 1012 2076 MANUTENÇÃO DE OUTROS PROGRAMAS DO FNAS	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
	14 422 1012 2061 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO CONSELHO TUTELAR	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.080 SECRETARIA DE TURISMO, ESPORTE E LAZER	04 122 1003 2062 MANUTENÇÃO DAS ATIVID. DA SEC. DE TURISMO, ESPORTE E LAZER	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.100 SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA	13 392 1003 2069 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO FUNDO DE CULTURA	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.200 SECRETARIA DE AGRICULTURA E PESCA	20 606 1003 2070 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE AGRICULTURA E PESCA	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.400 AGÊNCIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE LUCENA	04 122 1003 2073 MANUTENÇÃO DA AGÊNCIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
02.500 SECRETARIA DE HABITAÇÃO POPULAR	04 122 1003 2074 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE HABITAÇÃO	3390.36 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA 3390.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1 - A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1 - O fiscal 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.

12.1.2 - 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.

12.1.3 - A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 - A inexecução total ou parcial deste Contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres nele elencados, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c) Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA, pelo prazo de até dois anos;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

14.3 - Também fica sujeito às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.4 - 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.5 - 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 à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.6 - As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da LOCATÁRIA, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

14.7 - A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1 - A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1 - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

15.2 - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2.1 - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo

78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2 - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, após a permanência de 10 (dez) meses, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos.

15.2.2.1 - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita 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.

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

15.4 - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5 - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1 - 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 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1 - Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São Paulo - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Lucena/PB, ____ de ____ de 2021.

Locatária:

Locadora:

Testemunha:

Testemunha:

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:
