



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

Chaval/Ce, 08 de janeiro de 2024

TIPO: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

SETOR REQUISITANTE (UNIDADE ADMINISTRATIVA):	
COORDENAÇÃO DA BANDA DE MÚSICA	
Responsável (is) pela formalização da demanda:	PORTARIA:
JOÃO PEREIRA DOS SANTOS FILHO	012/SME/2023
Cargo/Função:	Data
COORDENADOR	10 de janeiro de 2023

1) DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA SERVIR AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA E FUNCIONAMENTO DA BANDA DE MÚSICA MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CHAVAL/CE.

2) JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO ANUAL

JUSTIFICA-SE A LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA SERVIR AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA, MAS ESPECIFICAMENTE PARA O FUNCIONAMENTO DA BANDA DE MÚSICA MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CHAVAL/CE.

3) QUANTIDADE A SER CONTRATADA, QUANDO COUBER, CONSIDERADA A EXPECTATIVA DE CONSUMO ANUAL (EXERCÍCIO DE 2024).

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QTDE
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MÊS	12

4) ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor será de acordo com o laudo de avaliação do imóvel a ser contratado, observando-se os valores atuais de mercado.

5) INDICAÇÃO DA DATA PRETENDIDA PARA A CONCLUSÃO DA CONTRATAÇÃO

05/02/2024

6) GRAU DE PRIORIDADE DA COMPRA OU DA CONTRATAÇÃO:

ALTO

7) INDICAÇÃO DE VINCULAÇÃO OU DEPENDÊNCIA COM O OBJETO DE OUTRO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA PARA A SUA EXECUÇÃO, COM



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



VISTAS A DETERMINAR A SEQUÊNCIA EM QUE AS CONTRATAÇÕES SERÃO REALIZADAS:

Sem vinculação ou dependência.

8) NOME DA ÁREA REQUISITANTE OU TÉCNICA COM A IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL:

João Pereira dos Santos Filho - Coordenador da banda de música municipal fanfarra sal da terra.

João Pereira dos Santos Filho

JOÃO PEREIRA DOS SANTOS FILHO

CPF: 697.429.603-72

Coordenador



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO (ART.18º, §1º, INCISO I DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

1.1. A demanda ora em análise refere-se ao processo administrativo nº 20240105001, que tem como objeto a locação de um imóvel para servir as demandas da secretaria de educação e cultura, mas especificamente para o funcionamento da banda de música municipal do município de Chaval/Ce. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada instalação do funcionamento da banda de música municipal.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO II DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

2.1. Conta o presente objeto locação de imóveis para atender a Secretaria da Educação e cultura provisionado junto ao PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA para o exercício de 2024.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO III DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

3.1. A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento da Banda de Música e que ofereça um espaço adequado para ensaios, armazenamento de instrumentos musicais, salas de aula para aulas teóricas, além de espaço é essencial para a promoção das atividades culturais, educativas e artísticas desenvolvidas pela banda de música do município.

3.2. O imóvel deverá apresentar boa estrutura, área física e localização, e características apropriadas para atender as necessidades da instalação da banda de música, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

- a) Local arejado, propício ao exercício de atividades;
- b) Espaços disponíveis para a realização das atividades;
- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA (ART.18º, §1º, INCISO IV DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

4.1. Locação de 01 imóvel para instalação da banda de música durante um período de 12 (doze) meses.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART.18º, §1º, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

5.2. Assim, sobre o panorama das opções do município tendo em vista que a administração não possui prédio próprio para a finalidade da banda de música, observou-se que, em matéria de soluções ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.2.1. Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

5.2.2. Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

5.2.2.1. O modelo de locação é previsto no Art. 3º do Decreto Municipal nº 029, DE 08 DE AGOSTO DE 2023 que ESTABELECE PROCEDIMENTOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE QUE TRATA A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DIRETA, AUTÁRQUICA E FUNDACIONAL DO MUNICÍPIO DE CANINDÉ – CEARÁ, os quais são:

I - Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - Locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.3. Solução: Locação de imóvel, destinado a instalação da banda de música, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pela Secretaria de Finanças do Município atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da banda de música.

5.3.1. Modelo de Locação Escolhido: Locação Tradicional, pois a Secretaria da Educação e cultura tem interesse apenas no espaço físico, pois serviços acessórios serão realizados pelos funcionários lotados no setor da secretaria.

5.4. Benefícios Esperados

5.4.1. Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender o funcionamento da Banda de Música que desempenha um papel crucial no desenvolvimento cultural e educacional do município, sendo um agente ativo na formação de jovens talentos e na promoção da cultura musical local. A escolha criteriosa do imóvel contribuirá diretamente para a eficácia dessas ações, reforçando o compromisso da Secretaria de Educação com o enriquecimento cultural da comunidade.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VI DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

6.1. Será definido o valor de acordo com o Laudo de Avaliação do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas técnicas vigentes, acompanhado de ART ou RRT;

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (ART.18º, §1º, INCISO VII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021), conforme informações gerais a serem seguidas quanto ao procedimento:

7.1. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

7.2. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 084/2021 de 19 de novembro de 2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VIII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

8.1. Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART.18º, §1º, INCISO IX DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

9.1. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir boas condições e características que atenda a as necessidades da banda
- b) Conferir facilidade de acesso para ensaios e sala de aulas práticas e teóricas.
- c) Obter estrutura ampla para armazenamento de instrumentos musicais,
- d) A singularidade do espaço é essencial para a promoção das atividades culturais, educativas e artísticas desenvolvidas pela banda
- e) Manter um espaço adequado para os membros da banda e para a comunidade em geral.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (ART.18º, §1º, INCISO X DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

10.1. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do funcionamento da banda de música durante a vigência do Contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART.18º, §1º, INCISO XI)

11.1. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria da Educação e cultura.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL (ART.18º, §1º, INCISO XII)

12.1. Não se aplica. A realização das atividades da banda de música, no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART.18º, §1º, INCISO XIII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)




GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



13.1. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, declaro viável esta contratação.

Chaval/Ce, 09 de janeiro de 2024.



MAURICIO MELO MENDES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
SECRETÁRIO



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA CORONEL JOSE PORFIRIO, 553, ALTOS CENTRO, CHAVAL/CE, PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA BANDA DE MUSICA MUNICIPAL E DEMANDAS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA DO MUNICIPIO DE CHAVAL/CE

2. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA CORONEL JOSE PORFIRIO, 553, ALTOS CENTRO, CHAVAL/CE, PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA BANDA DE MUSICA MUNICIPAL E DEMANDAS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA DO MUNICIPIO DE CHAVAL/CE	MÊS	12

3. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

3.1. RELATIVA À DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA:

- MATRICULA DO IMÓVEL OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE A POSSE DO IMÓVEL**
- LAUDO AVALIAÇÃO**
- ART**
- DOCUMENTOS DO LOCATÁRIO.**

4. JUSTIFICATIVA

4.1. A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a necessidade de locação de um imóvel específico para abrigar e atender de forma singular às necessidades da Banda de Música. Sua estrutura oferece espaços adequados para ensaios, armazenamento de instrumentos musicais, salas de aula para aulas teóricas, além de espaço é essencial para a promoção das atividades culturais, educativas e artísticas desenvolvidas pela banda de música do município.

4.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

4.2.1. O prédio a ser locado deverá possuir as seguintes características:

- Local arejado, propício ao exercício de atividades;
- Espaços disponíveis para a realização das atividades;
- Dependências suficientes e estruturadas;
- Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

5. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:

5.1. A Referida locação está fundamentada na Lei nº 14.133/21 conforme: 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;



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



Por sua vez, o Município de Chaval, editou o Decreto Municipal de n.º 084/2021 o qual também regula e embasa tal procedimento.

6. FORMALIZAÇÃO E VIGÊNCIA DO CONTRATO:

6.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir sua da assinatura, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma do artigo Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/21.

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

7. DA DESTINAÇÃO:

7.1. O imóvel ora locado só poderá ser utilizado pela Secretaria de Educação e cultura, para o fim a que se destina, conforme estabelecido neste termo, vedada a sublocação, o empréstimo, ou a cessão do imóvel, parcial ou total, salvo se devidamente oficiada e autorizada pela LOCADORA.

8. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO:

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

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

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

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

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

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

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

9.1.2. 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,



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

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

9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, os eventuais defeitos existentes.

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

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

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

9.1.10. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

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

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

10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

10.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

10.1.1. Pagar o aluguel e o pagamento do IPTU relativo ao imóvel locado, bem como as demais taxas incidentes sobre o imóvel, será de responsabilidade do LOCATÁRIO;

10.1.2. Os encargos com limpeza, água e esgoto, luz, telefonia ou despesas ordinárias de condomínio.

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

10.1.4. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;

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

10.1.6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

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

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

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

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

11. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

11.1. O valor mensal deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, que poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, com base no índice oficial do Governo Federal (IGPM/FGV) ou seus substitutivos.



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



12. DOS RECURSOS FINANCEIROS:

12.1. A despesa decorrente da contratação correrá à conta de dotação orçamentária própria consignada no Orçamento da Secretaria da Educação, Exercício de 2024, e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios subsequentes, classificada sob o seguinte código: atividade: 0902 121220014 2.041 Gestão e Manutenção do Fundo Municipal de Educação – 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física - 1500100100 Receita de Imposto e Trans. – Educação.

13. BENFEITORIAS ADICIONAIS:

13.1. A Secretaria de Educação e cultura, só poderá efetuar no imóvel, benfeitorias e adaptações com autorização expressa e antecipada da LOCADORA, com antecedência de 30 (trinta) dias, que se incorporarão ao imóvel.

13.1.1. Quando da autorização, deverão estar claras entre as partes, se estas benfeitorias serão descontadas dos valores previstos em locação ou convertidas em períodos de locação isentos de taxa, ou ainda não terão direito a retenção, indenização ou remoção das mesmas, quando findo o contrato;

14. PENALIDADES:

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

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

b) Multa:

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

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

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

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

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

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



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



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

II - Der causa à inexecução total do contrato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

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

14.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

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

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

15. DAS ALTERAÇÕES E DA REPACTUAÇÃO DO VALOR CONTRATADO:

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

16. DA RESCISÃO:



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL



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

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

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

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

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

16.5. 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.

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

16.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

16.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

16.6.3 Indenizações e multas.

Chaval-Ce, 09 de janeiro de 2024.



MAURICIO MELO MENDES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
SECRETÁRIO