



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

TERMO DE REFERÊNCIA – CONSOLIDADO

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de 01(um) imóvel, para sediar a Escola Municipal Maria Vieira de Mendonça que passará por processo de reforma.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel localizado na Avenida: Otoniel Dórea, nº 456, Centro, Itabaiana/SE.	Grupo: 721 Item: 4316	Mês	12	R\$: 14.500,00(Quatorze Mil e Quinhentos reais)	R\$ 174.000,00(Cento e Setenta e Quatro mil reais)

1.2. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, contante no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, já que, aquele artefato, reputou que a presente licitação versa de inexigibilidade, na forma do Inc. V, do Art. 74, da Lei Federal Nº 14.133/2021. Através daquele artefato, foi possível identificar que, dado a inviabilidade de cotejo de preços, para com outros imóveis, já que se trata de imóvel com características singulares, a oferta é compatível com o valor de mercado, segundo os critérios técnicos que balizam aquele artefato.

1.3. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

1.5. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do termo contratual, na forma do Art. 105, da Lei Federal Nº 14.133/2021.

1.5.1. A presente municipalidade pretende entrar no imóvel no prazo de até 05 (cinco) dias consecutivos, a contar da assinatura do instrumento contratual, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado, com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

Praça Fausto Cardoso, 12 – Itabaiana/SE – 3431-9701 – 13.104.740/0001-10



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

ID PCA no PNCP: 13128798000101-0-000001/2025

Data de publicação no PNCP: 16/05/2024

ID do item no PCA: 3145

Classe/Grupo: 721

Identificador da Futura Contratação: 983157-32/2025

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Foi demonstrado em sede de ETP que a Locação de um imóvel, para sediar a Escola Municipal Maria Vieira de Mendonça, atende o interesse público, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela secretaria, que a melhor solução apontada a locação de imóvel, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021 c/c Inc. II, do Art. 20, da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022, tendo em vista que o imóvel é o único que atende as necessidades de estrutura e localização para cumprimento das atividades da Unidade de ensino.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade:

4.1. Na presente contratação, não se vislumbra a pertinência de incidência de tópicos inerentes a sustentabilidade, já que, considerando as opções de mercado vigente na localidade, há um número muito pequeno de imóveis que atendam os preceitos técnicos inerentes às edificações sustentáveis e, considerar tal opção, importaria tanto numa restrição extrema de mercado, bem como elevaria despropositadamente, considerando o fim da presente contratação, o valor a ser despendido, portanto não sendo viável, na forma dos entendimentos manifestados pelo egrégio Tribunal de Contas da União – TCU, como, o contante nos Acórdãos: Nº 1.666/2019 – Plenário e Nº 1.359/2024 – Plenário.

Subcontratação:

4.2. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação:

4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

4.4. Há de se informar que, considerando que o objeto do presente termo se reveste de contorno especiais, haja vista a incidência da Lei Federal Nº 8.245/1991 - Lei de Locações, informa-se que a garantia devida ao locador, preconizada no Art. 37, daquela lei, onde, da propedêutica para com a lei de licitações, atrairia a figura do pagamento antecipado, na forma do Art. 145, da Lei Federal Nº 14.133/2021, não será praticado.

Garantia, manutenção e assistência técnica:

4.5. O prazo de garantia é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor);

4.6. O locador fica obrigado a reparar, a suas expensas, qualquer eventual vício oculto, anterior a locação, que possa comprometer o uso regular no imóvel, na forma do Inc. IV, do Art. 22, da Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991;



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

4.7. O locador fica obrigado ainda, a executar, a suas expensas, obras e/ou reformas de caráter necessário que objetivem manter a forma e a destinação do imóvel, na forma do Inc. III, do Art. 22, da Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.2. Recebimento do imóvel em perfeitas condições estruturais, em perfeito estado de conservação e limpeza, com todas as instalações elétricas, hidráulicas, lógicas, sanitárias e de combate a incêndio em perfeito funcionamento, mediante a assinatura de Termo de Vistoria Inicial (conforme modelo indicado no Anexo I deste TR);

5.3. Utilização perene do imóvel para a Unidade de Ensino.

5.4. As instalações físicas do imóvel deverão estar em condições seguras e salubres para utilização do mesmo, observando as necessidades individuais de preservação dos diversos materiais que o compõe (processos físicos em papel, bens móveis, entre outros).

5.5. As instalações físicas do imóvel deverão proporcionar um ambiente seguro, higienizado, salutar e funcional para a acolhida de servidores e alunos. Especialmente no espaço destinado às salas de aula.

5.6. Caberá à **Contratada** a manutenção das condições estruturais do imóvel, visando à contínua conservação das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, assim como cuidado no layout do imóvel, com averiguação da necessidade de pintura e possíveis restaurações necessárias, a ocorrer anualmente (a contar da data de recebimento do imóvel).

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. 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.

6.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um fiscal do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput;

Fiscalização Técnica

6.3. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

6.4. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

6.5. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

6.6. O fiscal técnico 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

6.7. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

6.8. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

Fiscalização Administrativa

6.9. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.10. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

Gestor do Contrato

6.11. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade do Setor. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.12. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.13. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.14. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.15. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

6.16. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.17. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Liquidação

7.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

7.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

I) - o prazo de validade;

II) - a data da emissão;

III) -os dados do contrato e do órgão contratante;

IV) -o período respectivo de execução do contrato;

V) - o valor a pagar;

VI) -eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

7.4. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

I - A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II -A inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - A regularidade perante a Justiça do Trabalho;



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

VI - O cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal.

7.5. O fiscal do contrato deverá apresentar junto a documentação para liquidação o registro próprio de fiscalização e quando necessário deverá apresentar as evidências pertinentes.

Prazo de pagamento

7.6. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

7.7. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **IPCA-E** de correção monetária.

Forma de pagamento

7.8. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

7.10. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.11. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.12. Na realização do pagamento de pessoa física ou jurídica, referente a aquisição de qualquer serviço ou mercadoria, será realizada a retenção do Imposto de Renda observando os dispositivos estabelecidos no Decreto Municipal nº 414/2022.

7.13. Para fins de cumprimento da cronologia de pagamentos e do Sistema Único e Integrado de Execução Orçamentária, Administração Financeira e Controle serão observados os art. 56 ao art. 63 da Instrução Normativa nº 001/2023, do município

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. A seleção dar-se-á através de contratação direta, sendo ela por Inexigibilidade de licitação, tendo a inviabilidade de competição, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme art. 74, V, §5º da Lei n. 14.133/21.

8.2. Dada a natureza do objeto o encaminhamento das Intenções de Registro de Preços é dispensado na forma do § 4º, art. 4º do Decreto Municipal Nº 318/2024 de 21 de outubro de 2024.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

9.2. 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 do LOCATÁRIO;

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

Praça Fausto Cardoso, 12 – Itabaiana/SE – 3431-9701 – 13.104.740/0001-10



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

- 9.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 9.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 9.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 9.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 9.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 9.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 9.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 9.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- 9.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.
- 9.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 9.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO; (Inc. VIII, do Art. 22, da Lei federal nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991 c/c Art. 121, da Lei Federal Nº 14.133/2021)
- 9.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 9.13. Realizar a manutenção dos itens estruturais necessários ao bom funcionamento do imóvel, às suas expensas, sobretudo aquelas reformas tidas de natureza necessárias, na forma do Art. 35, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Lei de Locações;
- 9.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.14.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 9.14.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

9.14.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e

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

9.15. Submeter previamente, por escrito, ao Locatário, para análise e aprovação, quaisquer mudanças na estrutura do imóvel, enquanto perdurar a relação contratual, que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

9.16. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

9.17. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

9.18. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021; e

9.19. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do Locatário.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

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

10.2. 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; (§1º, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR; (Art. 13, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.4. 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; (inc. III, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR. (Inc. IV, do Art. 22, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

ao valor a lhe ser indenizado. (Inc. V, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; (Art. 35, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.6. 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 (Art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991);

10.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados; (Inc. V, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades; (Inc. VI, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO; (Inc. VII, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como: (Inc. XII, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

10.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; (Inc. VIII, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

10.10.4. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*

10.10.5. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*

10.10.6. *manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas (despesas dessa natureza, conforme laudo de avaliação);*

10.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

10.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

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

10.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação. (Inc. XII, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

10.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto; I(nc. VIII, do Art. 23, da Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991)

10.12.1. Considerando que, conforme laude de avaliação de imóvel, somente estar-se locando parte de um imóvel, contudo, a parte objeto deste instrumento, possui contadores próprios, somente pagar as despesas provenientes dos seguintes registros: 2033062-6; e W0014085249.

10.13. 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;

10.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

10.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

10.16. 4.1.15. Levar o presente contrato de locação à registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

10.17. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

10.18. A administração deverá atentar-se para as prescrições contidas no Art. 23, da Lei federal nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Lei de Locações –, exceto aquelas listadas no tópico 9.20., deste termo.

10.19. A administração se obriga a restituir o imóvel, no estado em que lhe foi disponibilizado, conforme laudo de avaliação (Inc. III, do Art. 23, da Lei federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Lei de Locações); e

10.20. 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.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor mensal da contratação é de R\$ 14.500,00 (Quatorze Mil e Quinhentos reais)

Obtendo custo total de R\$ 174.000,00(Cento e Setenta e Quatro mil reais), que serão pagos em 12 (doze) parcelas de iguais valores, considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária com base no PCA em exercício.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

02.05 –Secretaria Municipal de Educação

12.361.0005.2018 – Desenvolvimento e Manutenção do Ensino Fundamental

33903600 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

33903614 – Locação de imóveis

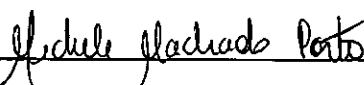
15001001 – Identificação das despesas com manutenção e desenvolvimento do ensino



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Itabaiana/SE em 07 de julho de 2025



Michele Machado Porto
020.***.***.99

Membro da Comissão de Planejamento e Contratação