



Mongaguá, 06 de dezembro de 2024

## TERMO DE REFERÊNCIA

(art. 6º, inciso XXII e Art. 18 inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021)

### INEXEGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ART. 74, V, DA LEI 14.133/2021

#### 1. Do Objeto (art. 6º, inciso XXIII, alínea “a”)

1.1. O presente termo de referência tem como objeto a locação de imóvel (4 salas comerciais) localizado no Mongaguá Praia Shopping, sito Praça Jacoub Koukdjean, nº 167, Centro, Mongaguá -SP, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instaladas as novas sedes da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipais e do Setor de Atendimento de Iluminação Pública, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

#### 1.2. Do Detalhamento do Objeto

1.2.1. Locação de imóvel para instalação das sedes da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipais e do Setor de Iluminação Pública com no mínimo 200,00 m<sup>2</sup> de área total construída, o qual deverá comportar a estrutura básica conforme especificações deste TR;

1.2.1.2. O serviço é classificado como Locação;

1.2.1.3. Empreitada por preço unitário (preço certo de unidades determinadas), com pagamento mensal;

1.2.1.4. Conforme ETP apresentado o imóvel será constituído por 4 salas, de natureza comercial, de numeração 28, 30, 32 e 33 localizadas no Mongaguá Praia Shopping, sito Praça Jacoub Koukdjean, nº 167, Centro, Mongaguá -SP, com área construída respectivamente de 51,93m<sup>2</sup>, 60,04m<sup>2</sup>, 51,47m<sup>2</sup> e 51,47m<sup>2</sup>.

1.2.1.2. A edificação deverá possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e na Lei Federal nº 10.098/2000, devendo ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos de acessibilidade:

a) Pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa com deficiência (PCD) ou com mobilidade reduzida;

b) Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei; e

c) O edifício deverá dispor de pelo menos 1 (um) banheiro acessível, em quantidade mínima conforme disposto no programa de necessidades específico para a sede em questão, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa com deficiência (PcD) ou com mobilidade reduzida.

1.2.1.5. O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

1.2.1.6. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas, e pintura nova e de boa qualidade.

1.2.1.7. Em caso de prédio com 2 ou mais andares o imóvel deverá possuir além de escadas, elevador que garanta acessibilidade a pessoas com dificuldades de locomoção.

1.2.2. Conforme detalhado e fundamentado em Estudo Técnico Preliminar o prazo da presente locação será de 60 (sessenta) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Diário Oficial Eletrônico (DOE) do município, prorrogável por período inferior ou igual ao inicialmente estabelecido, na forma da Lei;

1.2.2.1. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultado à celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel;

1.2.2.2. A locação poderá ser prorrogada por mais 60 (sessenta) meses. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ**  
**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



60 (sessenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação;

1.2.2.3. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo LOCATÁRIO quando o LOCADOR concluir todas as obras e adaptações necessárias á utilização do imóvel, conforme vistoria realizada;

1.2.2.4 O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço global.

1.2.3. O respectivo contrato terá reajuste anual através de índice específico nos mesmo moldes do contrato nº68/2010, celebrado para locação das demais salas do espaço cidadão;

1.2.3. Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

a) A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes á mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;

b) Nas hipóteses em que as especificações acima não estiverem disponíveis de imediato no imóvel, o LOCADOR poderá apresentar proposta de adequação, sem ônus adicional, a ser concretizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias improrrogáveis.

### 1.3. Quantitativo

1.3.1. Quadro resumo com descrição e quantidade dos itens:

Item	Descrição	Und.	Qtde.	Valor unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel específico(4 salas comerciais) com destinação específica de manter instaladas as novas sedes da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipais e do Setor de Atendimento de Iluminação Pública, no Centro de Mongaguá/SP	Mês	60	9.400,00	564.000,00

### 1.4. Prazo de vigência

1.4.1. O prazo da presente locação será de 60 (sessenta) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Diário Oficial Eletrônico (DOE) do município, prorrogável por período inferior ou igual ao inicialmente estabelecido, na forma da Lei;

1.4.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultado a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel;

1.4.3. A locação poderá ser prorrogada por mais 60 (sessenta) meses. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação;

1.4.4. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo LOCATÁRIO quando o LOCADOR concluir todas as obras e adaptações necessárias á utilização do imóvel, conforme vistoria realizada;

1.4.5. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço global.

### 1.5. Natureza

- ( ) Comum ( ) Especial ( ) Comum de engenharia  
( ) Especial de Engenharia ( ) Obra (X) Locação  
( ) Técnico especializado de natureza predominantemente intelectual  
( ) Especial de Tecnologia da Informação e de Comunicações

### 1.6. Realização de Estudo Técnico Preliminar

1.6.1. ETP foi elaborado?

(X) Sim ( ) Não. Justificar:

### 1.7. Alinhamento ao Plano de Contratação Anual



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

## CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



1.7.1. Por razões administrativas, não foi elaborado o PCA para o exercício vigente, o que inviabilizou a inclusão do presente contrato no planejamento inicial. Tal situação, embora não ideal, não deve impedir a celebração de contratos necessários ao cumprimento das funções públicas, desde que sejam devidamente justificados e realizados dentro dos limites legais, conforme o caso em tela, e não obstante a isso, fora realizada uma análise de viabilidade, e o contrato de aluguel encontra respaldo no orçamento vigente, sem comprometer outras despesas prioritárias. Além disso, a ausência do PAC não elimina a obrigação de controle interno e fiscalização dos gastos públicos, que serão rigorosamente observados.

## 2. Fundamentação e Descrição da Necessidade da Contratação (art. 6º, inciso XXIII, alínea “b”)

2.1. A fundamentação da contratação e seus quantitativos encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

## 3. Enquadramento Legal

### 3.1. Atendimento aos Requisitos do Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

3.1.1. Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, esboçada no art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

### 3.2. Razão da Escolha.

3.2.1. Com a finalidade de instalar as novas sedes da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipais e do Setor de Atendimento de Iluminação Pública com referência ao Estudo Técnico Preliminar inicialmente apresentado;

3.2.1.2. Conforme estudo supracitado a locação do imóvel visa satisfazer necessidades administrativas eminentes conforme segue detalhamento:

3.2.1.3. A medida é justificada, dentre outros motivos, pela notável necessidade dos setores disporem de espaço próprio em plenas condições de habitabilidade e utilização, até aqui lotados em divisão de ambientes com setores incompatíveis a suas respectivas demandas, fato que ensejou diversos apontamentos por órgãos de fiscalização externos pelo não atendimento as suas funções de maneira adequada;

3.2.1.4. Salientamos ainda que cada departamento detém características distintas, sobretudo com relação a demandas do público e atividades a serem executadas, aspectos estes que são contemplados neste novo imóvel vislumbrado, que também possui localização de fácil acesso a população, por vias pedestres e pelo transporte coletivo ou individual, e fica nas proximidades do Paço Municipal e dos setores públicos;

3.2.1.5. Ou seja, a referência de geolocalização para os municípios sofreria grande interferência positiva, contemplando satisfatoriamente as necessidades de acesso da população e de fácil locomoção dos servidores;

3.2.1.6. Em virtude dos avanços havidos no serviço público municipal, com a oferta de ações que atingem um número cada vez maior de usuários, torna-se necessária a preparação de ambiente adequado para tal desiderato;

3.2.1.7. Desta feita, torna-se necessária a locação de imóvel para as novas sedes da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipais e do Setor de Atendimento de Iluminação Pública para que as atividades administrativas sejam executadas plenamente.

3.2.1.8. Conforme certidão e declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis a atender o pleito, o imóvel apresentado se adequa plenamente na satisfação das necessidades público municipais.

3.2.1.9. Ressalta-se que conforme Laudo Técnico de Avaliação para Locação, anexado ao processo, o preço do aluguel se demonstra além de compatível com os parâmetros de mercado, ainda sim vantajoso visto sua localização e comodidades oferecidas.

3.2.1.10. Revela-se, ainda, vantajosa essa contratação, visto que o imóvel já se encontra perfeitamente adequado às necessidades das unidades a serem instaladas exigindo mínimas ações, onde a escolha por outros locais representaria elevado custo e tempo para total adequação.

## 4. Da Descrição da Solução Como um Todo (art. 6º, inciso XXIII, alínea “c”)

4.1. No caso em tela não foram identificadas outras soluções possíveis, de forma que a única solução encontrada é a locação, sob novo termo contratual do imóvel supracitado.

## 5. Requisitos da Contratação (art. 6º, inciso XXIII, alínea “d”)



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

## CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



### 5.1. Especificação Técnica.

5.1.1. Locação de imóvel constituído por 4 salas, de natureza comercial, de numeração 28, 30, 32 e 33 localizadas no Mongagua Praia Shopping, sito Praça Jacob Koukdjean, nº 167, 1º andar, Centro, Mongagua -SP, com área construída respectivamente de 51,93m², 60,04m², 51,47m² e 51,47m², conforme descrito no Laudo Técnico de Avaliação para Locação em anexo.

Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipais e do Setor de Atendimento de Iluminação Pública.

O Praia Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda CNPJ 01.226.579/0001-78, é o atual proprietário e locador do imóvel.

### 5.2. Critério de Sustentabilidade Ambiental

5.2.1. adotar as práticas de sustentabilidade previstas no item 6 do Estudo Técnico Preliminar.

### 5.3. Subcontratação

5.3.1. Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

### 5.4. Garantia da Contratação

5.4.1. Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

## 6. Modelo de Execução do Objeto (art. 6º, inciso XXIII, alínea “e”)

### 6.1. Prazos e Condições

6.1.1. A contratação deverá ocorrer até o último dia útil do ano corrente de modo a garantir a instalação e execução dos serviços públicos a serem instalados nas novas sedes com máxima celeridade visto as necessidades prementes de mudanças já justificadas.

6.1.2. O valor mensal previsto para a locação é de R\$9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais), tomando por referência os cálculos apresentados pelo Laudo Técnico de Avaliação para Locação anexado ao processo, comparação com valores já pagos pelo município em contrato análogo em piso superior e demais pesquisas de mercado realizadas pelo órgão solicitante.

### 6.2. Vistoria e Recebimento do Objeto

6.2.1. A vistoria fora realizada no momento de elaboração do Laudo Técnico de Avaliação para Locação anexado ao processo, todavia poderá ser novamente realizada vistoria simples para atestar o recebimento no momento da entrega da posse do imóvel aos setores responsáveis.

## 7. Modelo de Gestão do Contrato (art. 6º, inciso XXIII, alínea “f”)

7. 1. A gestão e a fiscalização do contrato obedecerão aos termos da Lei nº 14.133/2021, e serão executados pelos servidores abaixo:

7.2. A gestão do contrato caberá ao Controlador Geral do Município, Sr. Gabriel Victor de Araujo, matrícula 15.227.

7.3. A fiscalização do contrato caberá a servidora, ora. Manfria Cristine Rosa Leal Rocha, Coordenadora de Compras, Licitações e Contratos de Obras, matrícula 14.898.

7.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelo fiscal do contrato, em tempo oportuno, a Secretaria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.

7.6. O Locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ**  
**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



**8. Critérios de Medição e Pagamento (art. 6º, inciso XXIII, alínea “g”)**

8.1. O aluguel será de R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) mensais, incluindo taxa de condomínio, taxa de Coleta de Lixo e outros tributos municipais, estaduais e federais, quando houver o caso; e devido por mês vencido e será pago até o 20º (vigésimo) dia subsequente ao vencimento, via depósito em conta a ser informada documentalmente pelo LOCADOR, mediante a emissão de nota de débito pelo LOCADOR, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste contrato. O imóvel é isento de pagamento de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) enquanto estiver locado pela Prefeitura;

8.1.2. O pagamento do aluguel somente ocorrerá a partir da efetiva entrega das chaves e emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria, atestando a viabilidade de ocupação do imóvel;

8.1.3. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior;

8.1.4. Nos dois primeiros meses de cada exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora e nem correção monetária da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultado a pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês;

8.1.5. Os comprovantes de depósito e/ou transferência servirão como recibos de pagamentos;

8.1.6. Fica autorizada a LOCATÁRIA a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo LOCADOR nas hipóteses legalmente previstas;

8.1.7. O atraso no pagamento não acarretará nenhum acréscimo;

8.1.8. O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel);

8.1.9. Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização;

8.1.10. Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá ao LOCADOR informá-los à LOCATÁRIA, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento);

8.1.11. Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação;

8.1.12. Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela LOCATÁRIA, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel;

**8.2. Do Reajuste e Penalidades pelo atraso no pagamento. /**

8.2.1. Sobre os aluguéis que não forem pagos até a data de vencimento, incidirão multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M.

8.2.2. Após o interregno de um ano da sua vigência, e independentemente de pedido do Locador, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação, pelo Locatário, do índice IPC, ou por outro que vier a substituí-lo, de maneira a manter a mesma forma de correção do contrato nº68/2010.

8.2.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.2.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

8.2.5. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou, de qualquer forma, não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

8.2.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

**9. Formas e Critérios de Seleção do Locador (art. 6º, inciso XXIII, alínea “h”)**

9.1. O Locador será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ**  
**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



9.2. Para fins de contratação, deverá o locador comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

9.2.1. **Habilitação Jurídica:**

Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

9.2.1.2. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

9.2.2. **Habilitações Fiscal, Social e Trabalhista:**

Prova de regularidade fiscal perante 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 A va 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;

Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

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;

Prova de regularidade com a Fazenda Estadual no domicílio ou sede do locador, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Prova de regularidade com a Fazenda Municipal no domicílio ou sede do locador, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Prova de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica emitido pelo Ministério da Fazenda ou Receita Federal.

**10. Estimativa de Valor da Contratação (art. 6º, inciso XXIII, alínea “i”)**

10.1. O valor mensal previsto para a locação é de R\$9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais), tomando por referência os cálculos apresentados pelo Laudo Técnico de Avaliação para Locação anexado ao processo, comparação com valores já pagos pelo município em contrato análogo em piso superior e demais pesquisas de mercado realizadas pelo órgão solicitante.

**11. Adequação Orçamentaria (art. 6º, inciso XXIII, alínea “j”)**

11.1. As despesas decorrentes desta licitação ocorrerão pelas seguintes DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS do orçamento vigente ou por outras dotações do mesmo programa para orçamento vindouro, consignados no Orçamento Municipal.

**11.2 Da Dotação Orçamentaria**

**Controladoria**                    **02.01.04122.0002.2004- 3.3.90.39.00 – FONTE 001 – FICHA 026**  
**1 – Sala**                            **Valor de R\$2.350,00**

**Casa dos Conselhos**           **02.06.08122.0006.1004- 3.3.90.39.00 – FONTE 001 – FICHA 153**  
**2 – Salas**                           **Valor de R\$4.700,00**

**Iluminação Pública**           **02.16.15451.0017.2067- 3.3.90.39.00 – FONTE 001 – FICHA 595**  
**1 – Sala**                            **Valor de R\$2.350,00**

11.2.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes.

**12. Formalização da Contratação**

12.1. A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato.



### 13. Obrigações do Locatário

13.1. São obrigações do órgão locatário, além daquelas dispostas em lei:

- 13.1.2. Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;
- 13.1.3. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;
- 13.1.4. Proceder à publicação do extrato de contrato e de seus aditamentos na imprensa oficial;
- 13.1.5. Cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência;
- 13.1.6. Zelar pelo imóvel locado;
- 13.1.7. Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do prédio, especialmente dos equipamentos hidráulicos, eletromecânicos, de segurança, assim como dos elevadores, escadas rolantes e escadas de emergência, que lhes foram entregues em bom estado de conservação;
- 13.1.8. Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;
- 13.1.9. Pagar as despesas de água, luz e telefone consumidas durante a locação;
- 13.1.10. Pagar o aluguel mensal até a data de vencimento através de transferência ou depósito.

### 14. Obrigações do Locador

14.1. São obrigações do locador, além daquelas dispostas em leis e normas pertinentes:

- 14.1.1. Cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência;
- 14.1.2. Não transferir sua responsabilidade para outras entidades, sejam fabricantes, representantes ou quaisquer outros, exceto naquilo que for autorizado nos termos deste documento;
- 14.1.3. Garantir que o imóvel locado e os bens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;
- 14.1.4. Garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revelá-los, divulgá-los ou reproduzi-los;
- 14.1.5. Atuar em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física identificada ou identificável ("Dados Pessoais") e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), e incluindo, entre outros, a Lei nº 12.965 (Marco Civil da Internet), de 23 de abril de 2014, o Decreto Federal nº 8.771, de 11 de maio de 2016, no que couber, e demais leis e regulamentos aplicáveis. No caso de situações não definidas nesta cláusula, aplica-se o disposto na Lei nº 13.709/2018;
- 14.1.6. Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar ao Município ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que es ver sujeito;
- 14.1.7. Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- 14.1.8. Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, excepcionadas as despesas de IPTU;
- 14.1.9. Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;
- 14.1.10. Responsabilizar-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido.

### 15. Multas

15.1. Resguardados os direitos que a Administração tem de aplicar as penalidades legalmente previstas, no caso de inadimplemento parcial ou total do objeto do presente certame, serão aplicadas as seguintes multas:

- 15.1.1. Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal do contrato, até o limite de 30 (trinta) dias, em caso de inexecução parcial do objeto;
- 15.1.2. Compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.
  - 15.1.2.1. Será considerada inexecução total do contrato se, por alguma ação ou omissão do Locador, ficar impossibilitada a utilização do imóvel.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ**  
**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



**16. rescisão do Contrato**

16.1. O contrato extingue-se quando vencido o prazo de vigência nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas, ou não, as obrigações de ambas as partes contraentes.

16.2 O desrespeito a qualquer das cláusulas deste contrato acarretará a sua rescisão de pleno direito, mediante envio de aviso extrajudicial, cabendo à parte que der causa o pagamento dos danos e prejuízos apurados, das multas contratualmente previstas e dos honorários advocatícios/despesas judiciais porventura devidos.

16.3 A despeito do quanto consignado no item anterior, fica assegurada ao Locatário, sem qualquer ônus, a possibilidade de rescisão antecipada do contrato, após o transcurso mínimo de 12 meses de vigência e mediante prévia comunicação ao Locador com antecedência mínima de 60 dias.

16.4 Pode ser ainda extinto o contrato, antes do prazo nele fixado e sem ônus para o Locatário, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, nesta última hipótese observado o transcurso mínimo de 12 meses de vigência.

16.4 O contrato também pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

16.5 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

16.6 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

16.7 O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas, se houver.

16.8 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021).

**A contratação vincula-se ao ato que a autorizar e à respectiva proposta, sendo-lhe aplicável a Lei 14.133/2021, seus regulamentos e demais normas que regem as licitações e contratos administrativos.**

PREFEITURA DE  
MONGAGUÁ

**Gabriel V. de Araujo**  
CONTROLADOR GERAL DO MUNICÍPIO

DO MUNICÍPIO