CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

DELIBERAÇÃO

OBJETO: Autorização Ofício nº 448/2024/SECAD – Autorização acerca da locação por inexibilidade de imóvel para sediar o Arquivo Central de Municipio.

DESTINO: ADMINISTRAÇÃO

( ) Para que se tome as providências cabíveis;
(X) **Autorizado;**
( ) Autorizado para análise e resposta;
( ) Não autorizado;
( ) Aguardar momento oportuno

Gravatá, 25 de julho de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE
JOSELITO GOMES DA SILVA
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Joselito Gomes da Silva
Prefeito do Município de Gravatá

Rua Tenente Cleto Campelo, 268, Centro, Gravatá/PE – CEP: 55641-901
Tel.: (81) 3563-9059 – www.gravata.pe.gov.br
CNPJ: 11.049.830/0001-20
Email gabinete@gravata.pe.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E CARACTERÍSTICAS DO NOVO IMÓVEL

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer os critérios para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para sediar as instalações do Arquivo Público Central Municipal pelo período de 12 (doze) meses, sendo possível sua prorrogação de forma sucessiva, em até 10 (dez) anos, conforme o artigo 107 da lei 14.133/2021.

1.2 O imóvel encontra-se situado na Rua 15 de Novembro, Nº 1534 e 1534-A, Loteamento Bom Clima, Gravatá -PE, conforme descrito na avaliação do imóvel apresentada através do Parecer Opinativo Técnico Mercadológico-POTAM,

1.3 **DADOS DO LOCADOR:** FCF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede na Rua Real da Torre, nº 431, 1º andar, bairro da Madalena, Recife/PE, inscrita no CNPJ sob o nº 23.827.981/0001-40, representada pelo sócio **FERNANDO JOSÉ DA COSTA**, brasileiro, casado, empresário.

1.4 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos para suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Administração:

a) Área de construção de aproximadamente 348,00m², sendo ao menos dois pavimento para melhor adequação das necessidades da Administração;
b) Proximidade em sistema de transporte coletivo e acesso facilitado a zona urbana;
c) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação.
d) As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização;
e) Ausência de trincas ou fissuras que comportem ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
f) Fácil acesso às instalações e manutenções de aparelhos de condicionadores de ar;
g) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
h) Deverá o sistema elétrico, hidraúlico e as instalações do imóvel está em perfeita condição de uso, seguindo todos as diretrizes normativas técnicas legais;

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais).

VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO: 12 (doze) meses, prorrogáveis por até 10 (dez) anos, com fulcro no Art. 74 da Lei Federal 14.133/2021.

VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO: R$ 63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais)

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. Tendo de acordo com a Lei 8.159, de 8 de janeiro de 1991, a Lei de Arquivos, a

Administração da documentação pública ou de caráter público compete às instituições arquivísticas federais, estaduais, do Distrito Federal e Municipais. Desta forma, no âmbito do município, a gestão dos documentos produzidos, recebidos e acumulados pela administração pública municipal, no exercício de suas funções e atividades, é de exclusiva responsabilidade do poder público municipal, não podendo ser transferida a terceiro;

2.1.1. A competência da Secretaria Municipal de Administração de administrar e zelar pelo Arquivo Geral, conforme dispõe art. 22, alínea "b" e 23, inciso XII da Lei Municipal nº 3.894/22;

2.1.2. Que a prefeitura Municipal de Gravatá, não possui imóvel próprio que possibilite a instalação do Arquivo Central, conforme certidão em anexo emitida pela Coordenação de Patrimônio da Prefeitura; (anexo III)

2.2. Conclui-se ser necessária a contratação de imóvel para instalação e funcionamento do Arquivo Público Central Municipal pelo prazo de 12 (doze) meses, considerando os valores já praticados no contrato supramencionado, devidamente corroborados pelo Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica – POTAM.

2.4 Notadamente é possível identificar que o imóvel atende às condições de acessibilidade, segurança, custo-benefício, como também está em conformidade com as normativas ambientais e de segurança do trabalho. Assegurando um ambiente propício ao bem-estar dos servidores e prestação de serviços de qualidade à população.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS ASPECTOS LEGAIS

3.1. Registre-se que a Administração observou preceitos insculpidos no *caput* do art. 37 da Constituição Federal, a saber:

3.1.3. Do Princípio da Legalidade: para escolha do imóvel, observou-se preceitos para realização da inexigibilidade de licitação, insculpidos no art. 74 da Lei Federal 14.133/21, que estabelece as normas gerais de licitação e contratação para Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, bem como a Lei Municipal nº 3.894/22, que estabelece a estrutura organizacional básica da Administração Direta e Indireta do Poder Executivo Municipal, consolidando cargos, funções e atribuições.
3.1.4. Impessoalidade: observou-se a disponibilidade dos imóveis disponíveis para locação, levando em consideração preço acessível, bom acesso ao local e estado de conservação estrutural para acondicionar os documentos arquivados, disponibilidade imediata para locação e regular situação do imóvel e representantes.
3.1.5. Moralidade: os atos administrativos praticados observam a probidade (honestidade administrativa), necessidade de agir, lealdade, boa-fé, honestidade .
3.1.6. Publicidade: os atos administrativos praticados serão registrados e publicados, observadas as exceções legais.
3.1.7. Eficiência: os atos administrativos praticados durante o processo de locação visam atender as necessidades de conservação dos documentos públicos elaborados por todos os órgãos integrantes da Prefeitura Municipal de Gravatá/PE.

3.2. Desta forma, fica evidente que a Administração Municipal observou os princípios gerais e específicos de contratações públicas para a locação do referido imóvel.

4. CLÁUSULA QUINTA - DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

4.1 A locação de imóvel se fundamenta no inciso V e parágrafo 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/21, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública:

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

5.1. Interpretando o dispositivo legal, em matéria divulgada em 18 de maio de 2021, a Equipe Técnica da Zênite mostrou a viabilidade da locação de um imóvel por inexigibilidade, ressaltando que:

> *"Na Nova Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):*
>
> *I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos;*
>
> *II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*
>
> *III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*

Interessante reforçar que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção de compra ou locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise dos quesitos indicados nos itens I a III acima.

Portanto, continua sendo possível a contratação direta de compra ou locação de imóvel, na nova Lei de Licitações. Contudo a nova Lei, acertadamente, elencou esse tipo de ajuste como hipótese de inexigibilidade de licitação, indicando no § 5º do art. 74 os elementos que cumprirão ser avaliados e justificados para uma escorreita contratação." (https://zenite.blog.br/na-nova-lei-de-licitacoes-e-possivel-contratar-diretamente-a-compra- ou-locacao-de-imovel/)

4.2 Acresça-se que na ótica dos Professores Guilherme Carvalho e Luiz Felipe Simões, configurando-se a impossibilidade de concorrência, configura-se justificada a inexigibilidade de licitação, devendo ser observada apresentação dos seguintes documentos:

1) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5. CLÁUSULA SEXTA - DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1. As obrigações decorrentes da inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de CONTRATO, celebrado entre a Secretaria Municipal de Administração e O LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/91, Lei nº 14.133/21 e das demais normas pertinentes.

6. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

6.1 Após a homologação do Processo de Inexigibilidade, o contrato deverá ser assinado, contando vigência de 12 (doze) meses, iniciando-se a partir da assinatura, podendo ser prorrogado, portanto, mediante termo aditivo, por iguais e sucessivos períodos, em até 10(dez) anos, conforme o artigo 107 da lei 14.133/202, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento, observados os preceitos legais.

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da assinatura do contrato, que será precedido de vistoria do imóvel pelo responsável designado pela Secretaria Municipal de Administração de Gravatá.

7. CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

7.1. O preço estimado pela locação do imóvel constante na cláusula 1.2. é de R$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais), baseado no Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica – POTAM – realizado por intermédio da Secretaria de Finanças em 23 de julho de 2024, pelo período de 12 (doze) meses, totalizando o montante de R$ 63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais) por ano.

7.2. Considerando o Parecer Opinativo Técnico Mercadológico – POTAM, emitido pela Secretaria de Finanças, anexo, verificou-se que o valor cobrado está dentro do que é praticado no mercado imobiliário do Município de Gravatá.

7.3. Desta feita, resta evidenciado a observância aos princípios da impessoalidade e economicidade.

8. CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. A contratação correrá às custas da seguinte dotação:

2 PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATÁ 02 PODER EXECUTIVO 02 06 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO 04 ADMINISTRAÇÃO 04 122 ADMINISTRAÇÃO GERAL 04 122 0408 Gestão da Secretaria Municipal de Administração 04 122 0408 2218 0000 Gestão Administrativa da Secretaria de Administração 3.3.90.39.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

9. DAS OBRIGAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

9.1. Empenhar, Pagar e Liquidar o aluguel e os encargos da locação exigível, no prazo estipulado em Contrato.

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

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

9.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborando quando da vistoria inicial, salvo os desgastes

e deteriorações decorrentes do uso natural.

9.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito, cuja reparação a esta incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

9.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do Art. 26 da Lei nº 8.245/91.

9.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalação de divisórias, portas e interruptores.

9.8. Pagar as despesas de telefonia e de consumo regular de energia elétrica, água e esgoto.

9.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévio agendamento de 72h.

9.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Contrato.

9.11. Atestar as notas fiscais/faturas, por intermédio do servidor designado, competente para tal.

9.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais quando pertinentes.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, observando- se as condições mínimas contidas neste Termo de Referência e, sendo o caso, no Contrato.

10.2. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel.

10.3. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.

10.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

10.5. Auxiliar a SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

10.6. Fornecer à SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

10.7. Entregar os serviços, objeto da presente contratação dentro do prazo constante na proposta.

10.8. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano, IPTU e taxas,

incidentes sobre o imóvel e taxa de bombeiros.

10.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula(s) contratual(is).

10.10. Informar à SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

11.2. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado à SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

11.3. As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo LOCADOR, hipótese em que caberá indenização.

11.4. Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.5. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

11.6. Caso as modificações ou adaptações feitas pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

12.1. A medição para fins de pagamento se dará com base na mensalidade contratual, aferindo se efetivamente o contrato foi cumprido no mês da competência a que se refere a ordem de pagamento.

12.2. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de ordem bancária, até o 10 (décimo) dia útil de cada mês e será depositado conforme indicado pelo LOCADOR, junto à agência e conta corrente informada no ato de firmamento do contrato ou por outro meio previsto na legislação vigente.

12.3. O pagamento está condicionado à apresentação de atesto do fiscal técnico de que o imóvel teve seu pleno funcionamento no mês da competência.

12.4. A apresentação do recibo de pagamento do aluguel mensal com incorreções, implicará na sua devolução ao LOCADOR para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação.

12.5. O locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordado no contrato.

12.6. Conforme dispõe o item 5 do anexo XI da Instrução Normativa nº 5, de 26 de maio de 2017, expedida pelo MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, na inexistência de outra regra contratual, quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguinte fórmula: EM = VP x N x I, onde:

EM: Encargos moratórios;
N: Número de dias entre a data prevista par apagamento e a do efetivo pagamento;
I: (TX/100) / 365: Índice de atualização financeira = [(6/100)/365] = 0,00016438
TX: Percentual da taxa de juros de moras anual = 6% (seis) por cento

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

13.1 A gestão do contrato ficará a cargo da Servidora RENATA CRISTINA DA SILVEIRA MONTEIRO, matriculada sob o nº 1017524 e a fiscalização ficará a cargo da servidora Kamila Liliane Silva Campos, Matrícula n°95934. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do art.117 da lei 14133/2021.

13.2 O gestor e o fiscal designados exercerão, de forma segregada, suas atribuições e tudo que for necessário, visando ao adequado acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda, providenciar as medidas necessárias às soluções de problemas que venham a ocorrer.

13.2 As decisões e providências que ultrapassem as competências do gestor e do fiscal, deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.

13.3 A gestão e a fiscalização de que trata este item, não excluem nem reduzem a responsabilidade do contratado, 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 da Administração ou de seus agentes e prepostos, em conformidade com o artigo 120 da Lei 14.133/2021.

13.4 O fiscal será responsável pela fiscalização técnica da execução do contrato, verificar se o contratado está sendo cumprindo de acordo as especificações técnicas exigidas; emissão das notificações ao gestor sobre eventuais irregularidades na execução do contrato.

13.4 O gestor será responsável por gerenciar a execução do contrato, garantindo que todas as obrigações contratuais sejam cumpridas de acordo com os termos e condições estabelecidos. Acompanhará a execução do contrato e verificará se os prazos estão sendo cumpridos, aplicará sanções em caso de descumprimento Contratual e encaminhará ao fiscal do contrato as demandas necessárias para a sua execução.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO REAJUSTE

14.1. Uma vez assinado, o valor do aluguel é fixo e irreajustável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

14.2. O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, fornecido pelo IBGE.

14.3. O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do CONTRATO, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

14.4. Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

14.5. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

14.6. O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

14.7. O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantajosidade da manutenção do ajuste para o interesse público.

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

14.9. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

14.10. Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do CONTRATO em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a

execução do CONTRATO tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no CONTRATO.

14.11. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do CONTRATO e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

14.12. Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

14.13. A extinção do CONTRATO não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO

15.1. O contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

15.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

15.1.2. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência da SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO no imóvel ou, podendo, ele se recuse as consentir;

15.1.3. No interesse do serviço público;

15.1.4. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;

15.1.5. Por inadimplemento contratual.

15.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, a SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

15.2.1. A extinção antecipada do contrato pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

15.3. Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

15.4. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurando o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da

autoridade competente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

16.1. O LOCADOR comete infração administrativa quando incorrer nas hipóteses previstas no art. 155 da Lei 14.133/21.

16.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal 14.133/21.

16.3. A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

16.4. Havendo abertura de processo administrativo ou aplicação de penalidade, será concedido ao LOCADOR o direito de defesa, observando-se os prazos fixados na Lei 14.133/21.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

17.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

17.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

17.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

17.4. A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub-operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo LOCADOR.

17.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do LOCADOR eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

17.6. É dever do LOCADOR orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

17.7. O LOCADOR deverá exigir de sub operadores e subcontratados, quando assim houver, o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

17.8. A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o LOCADOR atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

17.9. O LOCADOR deverá prestar, no prazo fixado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

17.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

17.11. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

17.12. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

17.13. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. A Secretaria de Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Proprietária do Imóvel com terceiros, bem como por qualquer dano causado a terceiros, de seus empregados, prepostos ou subordinado.

18.2. Os casos omissos serão decididos pela Secretaria de Administração, segundo as disposições contidas na Lei Federais nº 14.133/21, 8.245/91 e demais normas federais de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

18.3. Não obstante a LOCADOR ser a única responsável pelo imóvel, a Secretaria de Administração se reserva ao direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços, a saber:

a) Acompanhar e fiscalizar, o objeto deste Termo de Referência, de acordo com todas as obrigações constantes na Lei 14.133/21, formalizando os eventuais pedidos de penalização à CONTRATADA, nos casos previstos;

b) Notificar a LOCADOR sobre
eventuais deficiências ou quaisquer irregularidades encontradas nos termos da lei, por descumprimento das obrigações, fixando prazos para sua correção;

c) Prestar as informações e os esclarecimentos necessários às solicitações da gestão de contratos, quando necessários.

18.4. Por fim, registre-se que o foro competente para dirimir qualquer questão contratual deverá ser o do Município de Gravatá/PE.

Gravatá/PE, 23 de julho de 2024.

RENATA CRISTINA DA SILVEIRA MONTEIRO
Coordenadora
Secretaria Municipal de Administração

PAULA YONARA BARBOSA DE LIMA
Secretária de Administração
Secretaria Municipal de Administração

GABRIEL D'ALBUQUERQUE LEMOS
Gestor de Núcleo
Secretaria Municipal de Administração