

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

Chamada Pública n.º 90023/2025, para contratação de serviços de locação de imóvel residencial urbano.

O Fundo Municipal de Assistência Social/ Secretaria de Assistência Social de Cantagalo – RJ, pessoa jurídica de direito público, com sede na Travessa Luiz Carlos Falcão, s/n, inscrita no CNPJ sob nº 03.581.512/0001-87, representada neste ato pela Secretária Municipal, a Senhora Letícia Ramos Reis do Nascimento, no uso de suas prerrogativas legais e considerando o disposto na Lei 14.133/2021, através da Secretaria Municipal de Assistência Social, vem realizar Chamada Pública para locação de imóvel residencial urbano para atender as necessidades do Centro de Referência Especializada de Assistência Social- CREAS, pelo durante o período de 48 (quarenta e oito) meses. Os interessados deverão apresentar a documentação para habilitação no dia 28/02/2025, no horário de 13 horas, na sede da secretaria, localizada à Travessa Luiz Carlos Falcão, s/n, – Centro – Cantagalo – RJ, para abertura dos envelopes.

1. OBJETO:

O objeto da presente Chamada Pública 90023/2025 é a locação de imóvel, conforme abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	Valor Unitário do aluguel	Valor Total
01	Imóvel tipo residencial urbano, em alvenaria, devendo conter as seguintes características mínimas: 01 garagem, 01 sala de estar, 02 quartos, 01 copa, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço e 01 terraço.	Mês	48	R\$ 2.000,00	R\$ 96.000,00

2. FONTE DE RECURSO:

Gestão/Unidade: Secretaria Municipal de Assistência Social de Cantagalo.
Programa de Trabalho: 10060.0824570052.306
Fonte de Recursos: 16610001
Elemento de Despesa: 33903600
Ficha: 182/185

3. HABILITAÇÃO DO FORNECEDOR:

- 3.1 - Pessoa física: cédula de identidade (RG), CPF ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- 3.2 - Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- 3.3 Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- 3.4 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;
- 3.5 - Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 3.6 - Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;
- 3.7 Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.
- 3.8 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.
- 3.9 Todos os licitantes deverão apresentar escritura do imóvel e IPTU em dia.

4- QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

- 4.1 Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

5. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

5.1 - Forma de seleção e critério de julgamento da proposta;

5.1.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento auxiliar de licitação, na forma de credenciamento, com o objetivo de chamar todo interessado em prestar os serviços de locação de imóvel que preencha os requisitos exigidos pelo Fundo Municipal de Assistência Social de Cantagalo.

5.1.2 A pontuação como critério de julgamento e desempate das propostas será efetuada conforme demonstrado abaixo:

5.2 - CRITÉRIOS PONTUAÇÃO

Proximidade à localização geográfica de até 400 m do Centro da Cidade	0 a 10
Metragem da área livre coberta	0 a 10
Quantidade de cômodos	0 a 10
Vagas de garagem	0 a 10
Ausência de rachaduras, infiltrações, umidade, trincas, mofo, manchas, sujeira e descascamento de tinta	0 a 10
Estado de conservação dos pisos: sem arranhões, riscos, descolamentos, manchas e partes quebradas	0 a 10
Estado das instalações elétricas	0 a 10
Estado das instalações hidráulicas	0 a 10
Estado das instalações sanitárias	0 a 10

6. DA 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 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3 O órgão ou entidade poderá convocar o proprietário do imóvel para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização

6.4 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

6.5. O fiscal 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).

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

6.7 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 e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.8 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).

6.9 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).

6.10 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).

6.11 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).

6.12 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).

6.13 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. VISTORIA:

7.1 A avaliação prévia do imóvel para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado será realizado por comissão municipal devidamente constituída para este fim, podendo ser acompanhado pelo proprietário ou representante legal do imóvel.

7.2 Para acompanhar a vistoria, o proprietário ou representante legal do imóvel deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil ou documento expedido pelo proprietário comprovando sua habilitação para acompanhar a realização da vistoria.

8. CONTROLE DA EXECUÇÃO:

8.1. Nos termos da Lei 14.133/2021, será designado servidor representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

8.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com a Lei 14.133/2021.

8.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:

9.1 A liquidação se dará em até 15 (quinze) dias do mês subsequente ao mês em referência, com o envio da solicitação do pagamento feita pelo gestor do contrato e as respectivas informações ao setor competente para a realização do pagamento, conforme artigo 113, § 6º do Decreto n.º 3.982/2023.

9.2 O pagamento será efetuado até o último dia útil do mês subsequente ao mês em referência, na forma do Capítulo VII do Decreto Municipal n.º 3.982/2023. 9.3 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 menor índice de correção monetária.

9.3 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 menor índice de correção monetária.

10. FORMA DE PAGAMENTO:

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

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

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

10.4 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.

10.5 O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

11.1 Este Edital deve ser interpretado de modo a propiciar a ampliação do número de credenciados para execução do objeto diretamente à população deste Município, o que não retira do interessado o dever de conhecer e preencher plenamente os requisitos necessários para se credenciar.

11.2 Compete ao interessado fazer minucioso exame do Edital.

11.3 A apresentação do pedido de credenciamento vincula a interessada, sujeitando-a, integralmente, às condições deste edital.

11.4 O interessado é responsável pela veracidade, fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a rejeição de seu pedido de credenciamento ou, se já credenciado, a rescisão contratual, sem prejuízo da incidência das sanções cabíveis.

11.5 Ressalvadas as situações em que a Lei exige publicação em órgão oficial de imprensa, as comunicações encaminhadas aos interessados e credenciados serão feitas por e-mail.

11.6 Na contagem dos prazos, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.

11.7 Se inicia a contagem de prazo em dia de expediente na Prefeitura Municipal de Cantagalo/RJ.

11.8 Caso o vencimento coincida com fim de semana, feriado ou dia em que não houver expediente na Prefeitura, será ele prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.

11.9 Por razões de interesse público devidamente comprovado, a Administração poderá revogar este Edital e os eventuais contratos dele decorrentes ou anulá-los por ilegalidade, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado, sem que tal ato gere obrigação de indenizar, sem prejuízo do disposto no artigo nº 137 da Lei nº 14133/2021.

11.10 A nulidade do procedimento induz a do contrato.

11.11 Assegura-se o contraditório e a ampla defesa prévios à anulação ou revogação do Edital, procedimento ou contrato.

11.12 Sem prejuízo da publicação na imprensa oficial, este Edital permanecerá acessível no site da Prefeitura Municipal de Cantagalo/RJ.

11.13 Eventuais pedidos de esclarecimentos a respeito deste edital, bem como os seus elementos constitutivos, poderão ser sanados pelo e-mail: fmas@cantagalo.rj.gov.br/comprasfmas@cantagalo.rj.gov.br no horário do expediente administrativo, de segunda a sexta-feira.

11.14 Para quaisquer questões judiciais oriundas do presente Edital, prevalecerá o Foro da Comarca de Cantagalo, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

11.15 Fazem parte do presente Edital integrando-o de forma plena:

11.16 Anexo I – Estudo Técnico Preliminar

11.17 Anexo II – Termo de Referência;

11.18 Anexo III – Modelo de Credenciamento;

11.19 Anexo IV – Proposta;

11.20 Anexo V – Minuta de Contrato.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR- ETP

Chamamento Público

1. INTRODUÇÃO:

1.1 Considerando as necessidades do Centro de Referência Especializada de Assistência Social- CREAS, equipamento este vinculado ao Fundo Municipal de Assistência Social de Cantagalo, o presente **Estudo Técnico Preliminar** está baseado na **INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022** nos seus artigos **10, 11, 12 e 13**, tendo como objetivo informar e identificar os problemas e estudar as soluções aplicáveis por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a elaboração de termo de referência para locação de imóvel destinado a abrigar a sede do Centro de Referência Especializada de Assistência Social- CREAS, unidade pública da política de Assistência Social onde são atendidas famílias e pessoas que estão em situação de risco social ou tiveram seus direitos violados.

1.2 O **ETP** ora apresentado, constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido e tendo por base o artigo 6º, inciso XX da Lei Federal 14.133/21 e demais normas pertinentes, que busca estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de contratações para atendimento das demandas necessárias ao adequado funcionamento da sede do CREAS, buscando ofertar o Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias e Indivíduos (PAEFI), podendo ofertar outros serviços, como abordagem social e serviço para pessoas com deficiência, idosas e suas famílias de forma sigilosa. Para isso recomenda-se que seja realizado estudo para levantamento de edificação que disponha dos espaços essenciais para o desenvolvimento das suas atividades, não devendo, portando, ser implantado em local improvisado.

2. REQUISITOS DA SOLUÇÃO:

2.1 Busca-se um imóvel residencial urbano destinado a:

•	Atender as normas de Orientação Técnica da Proteção Social Especial de Média Complexidade, do Ministério Público do Desenvolvimento Social para promover uma acolhida adequada e escuta qualificada aos usuários, o ambiente físico do CREAS deve ser acolhedor e assegurar espaços para a realização de atendimento familiar, individual e em grupo, em condições de sigilo e privacidade.
•	Busca de um ambiente que seja acolhedor, além de postura ética, de respeito à dignidade, diversidade e não discriminação a ser compartilhada por toda a equipe, o espaço físico deve contar com as condições que assegurem: *

	adequada iluminação, ventilação, conservação, salubridade, limpeza, segurança dos profissionais e do público atendido, acessibilidade a pessoas com deficiência, idosos, gestantes, crianças dentro outros; * espaços reservados e de acesso restrito à equipe para guardar prontuários, em casos de registros eletrônicos, devem igualmente ser adotadas medidas para assegurar os acesso restrito aos prontuários, dados e informações.
•	Salas de atendimento individual, familiar e em grupo, em quantitativo condizente com os serviços ofertados e a capacidade de atendimento da unidade recomendável * Município de Grande Porte, Metrópole Distrito Federal: no mínimo 04 salas de atendimento; * Município de Pequeno porte I e II e Médio Porte no mínimo 03 salas de atendimento (Copa, Cozinha, Garagem e Banheiros coletivos)
•	Dispor de reservatório de água potável para atendimento do consumo diário e imprevistos compatível com o número de servidores, pelo período mínimo de um dia;
•	Possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada ou calçada; possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos;
•	O imóvel deve ser atendido por serviços de transporte coletivo;
•	Outros: Para o bom funcionamento do CREAS deverá ser importante observar se o espaço físico oferece dimensões e ambientes necessários aos serviços que serão ofertados, pois instalações inadequadas podem implicar em prejuízos ao desenvolvimento das ações, exigindo mudanças ou adequações do local.

2.2 Para a definição dos requisitos foram consultadas:

•	Localização: o imóvel deverá estar localizado acerca de aproximadamente 400 metros do centro da Cidade de Cantagalo.
•	Área útil: o imóvel urbano deve conter uma área construída de aproximadamente 115 m².
•	Ambientes: o imóvel urbano de alvenaria, deverá conter as seguintes características mínimas: 01 garagem, 01 sala de estar, 02 quartos, 01 copa, 01 cozinha, 02 banheiros 01 área de serviço e 01 terraço.
•	Estado de Conservação: bom estado de conservação das instalações, possuir teto e paredes revestidas de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, machas e rachaduras, a ser verificado pela Equipe de Planejamento da Contratação e Comissão de Avaliação da Prefeitura de Cantagalo, nomeada pela Portaria 10.286/2025 de 13 de janeiro de 2025.

•	Instalações Elétricas, hidráulicas e sanitárias: <u>Instalações elétricas:</u> deverão estar em pleno funcionamento; tomadas e interruptores deverão apresentar todos os seus componentes; não poderá haver instalação elétrica que coloque em risco a segurança de pessoas; <u>Instalações hidráulicas:</u> deverão estar em pleno funcionamento e não conter vazamentos; <u>Instalações sanitárias:</u> deverão estar em pleno funcionamento e não conter vazamentos e mau cheiro e dentro dos padrões construtivos atuais e adequados às NBRs, ou passível de adaptação para atender às referidas normas.
---	--

2.3 Não será necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local avaliado e considerado ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

2.4 O prazo de duração se dará por 48 meses, podendo ser renovado por igual período, ou ao que demonstra a vantajosidade para a administração.

2.5 O imóvel a ser locado, conforme características específicas alhures, é ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

3. CRITÉRIO DE SELEÇÃO DE PROPOSTAS:

3.1 A seleção das propostas será feita levando em consideração as especificações mínimas exigidas do imóvel e o preço da proposta, nos termos do Edital de Chamamento Público, em conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica.

3.2 Serão desclassificadas as propostas que:

- a) não possuírem os requisitos previstos no subitem 2.1 e 2.2,
- b) não apresentarem a documentação exigida no Edital.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE:

4.1 Conforme levantamento da Chefe do Setor de Patrimônio deste Município, em razão da inexistência de imóvel público vago para atender à solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, em face do Centro de Referência Especializada de Assistência Social- CREAS, com intuito de atender as necessidades do equipamento solicitante, que necessita de instalações amplas, seguras, que possam atender as famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e social, com violação de direitos, como:

violência física, psicológica e negligência; violência sexual; afastamento do convívio familiar devido à aplicação de medida de proteção; situação de rua; abandono; trabalho infantil; discriminação por orientação sexual e/ou raça/etnia; descumprimento de condicionalidades do Programa Bolsa Família em decorrência de violação de direitos; cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto de liberdade assistida e de prestação de serviços à comunidade por adolescentes. O local deverá estar em bom estado de conservação, não haverem custos de adaptações e a amortização dos investimentos, sendo a melhor escolha para a administração, conforme avaliação emitida pela Comissão de Avaliação da Prefeitura de Cantagalo, a locação do imóvel.

4.2 A contratação leva em consideração as necessidades do órgão destinatário da contratação, visto o número de servidores e quantidade de atendimentos públicos realizados diariamente, elementos estes levados em consideração para basear o tamanho do imóvel locado, seu repartimento e demais considerações inerentes a escolha do imóvel.

5. PARCELAMENTO DO OBJETO:

5.1 Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

6. LEVANTAMENTO MERCADOLÓGICO:

6.1 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 convivência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na cidade, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral, costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

a) Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos deles decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa 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 adequa às condições necessárias para o funcionamento.

b) 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, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública Municipal atualmente.

6.2 Considerando o tamanho do município licitante, sua população, seu mercado local, a quantidade de imóveis disponíveis, a melhor forma de contratação de dá pela

negociação direta com o proprietário do imóvel, conforme contratação pretéritas por meio do chamamento público. Também consideramos o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

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, umas das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Desta maneira, visando atender a legalidade do Ato administrativo, o interesse público e as necessidades do setor solicitante que pretende adequar suas instalações. Assim, por força de tais fatos, impõe-se a imperiosa necessidade de locação de imóvel que possua características compatíveis com a necessidade da referida. Solicitante.

8. ESTIMATIVA DO VALOR D CONTRATAÇÃO:

8.1 Após a pesquisa de mercado e busca de imóveis com características próximas a do referido imóvel, já que não existe no patrimônio do Município imóvel público vago com as mesmas características, houve consenso da Comissão de Avaliação no valor máximo de **R\$ 2.000 (dois mil reais)** com base no cálculo do metro quadrado praticado na Cidade de Cantagalo, a título de aluguel mensal.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

9.1 Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

10.1 Considerando que o incentivo realizado pela Administração, consistente na locação de imóvel, para a concessão de espaço para o desempenho das atividades do CREAS de orientar e encaminhar os cidadãos para os serviços da assistência social ou demais serviços públicos existentes no município, e também oferecer informações, orientação jurídica, apoio à família, apoio no acesso à documentação pessoal e estimula a mobilização comunitária.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

11.1 O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do contrato. De maneira que no presente contrato não há que se falar em providências prévias.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS:

12.1 Não se aplica.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

13.1 Considera – se os pontos listados a seguir:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados;

14. LOCAL DE REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS:

14.1 Cidade de Cantagalo.

Cantagalo 12 de fevereiro 2025.

Leandra Martins de Andrade
Responsável Setor de Compras
FMAS/SMAS

TERMO DE REFERÊNCIA AO CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 90023/25

Processo nº 096/2025

Data: 13/02/2025

REF: Contratação de serviço de locação de imóvel residencial urbano para atender ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social de Cantagalo-CREAS -equipamento vinculado ao Fundo Municipal de Assistência Social de Cantagalo-RJ.

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de serviços de locação de imóvel residencial urbano, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento para atender as necessidades do Centro de Referência Especializada de Assistência Social-CREAS, equipamento vinculado ao Fundo Municipal de Assistência Social.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATMAT/ CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
01	Imóvel tipo residencial urbano, em alvenaria, devendo conter as seguintes características mínimas: 01 garagem, 01 sala de estar, 02 quartos, 01 copa, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço e 01 terraço.	4316	Mês	48

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

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 4 (quatro) anos contados da assinatura do contrato de locação, prorrogável por igual período, na forma do artigo 107, da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3.1. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista a necessidade de manutenção da instalação e funcionamento do CREAS sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando a possibilidade de empenho em anos distintos

1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

3.1 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, umas das principais vantagens apresentada e de baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

3.2 Desta maneira, visando atender a legalidade do Ato administrativo, o interesse público e as necessidades do setor solicitante que pretende adequar suas instalações. Assim, por força de tais fatos, impõe-se a imperiosa necessidade de locação de imóvel que possua características compatíveis com a necessidade da referida Solicitante.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- **Garantia da contratação**

4.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

- **Vistoria**

4.2. A avaliação prévia do imóvel para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado será realizado por comissão municipal nomeado por meio da Portaria 10.286/2025, datada de 13 de janeiro de 2025, devidamente constituída para este fim, podendo ser acompanhado pelo proprietário ou representante legal do imóvel

4.3. Para acompanhar a vistoria, o proprietário ou representante legal do imóvel deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil ou documento expedido pelo proprietário comprovando sua habilitação para acompanhar a realização da vistoria.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta:

5.1. A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

5.1.1. O imóvel deverá possuir no mínimo 115m² de área livre coberta (quintal, terraço, etc.)

5.1.2. Deverá conter no mínimo 7 cômodos, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 vaga de garagem e 1 terraço.

5.1.3. Deverá estar situado dentro do raio máximo de 400 metros da localização geográfica do Centro da Cidade de Cantagalo.

5.1.4. O imóvel deverá apresentar ótimo estado de conservação de paredes, portas, pisos e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.

5.2. Entende-se como ótimo estado de conservação:

5.2.1. Paredes: ausência de rachaduras, infiltrações, umidade, trincas, mofo, manchas, sujeira e descascamento de tinta.

5.2.2. Portas: deverá conter fechadura com no mínimo duas chaves e não poderá conter sinais de arrombamento ou comprometimento de sua estrutura.

5.2.3. Pisos: Não poderá conter arranhões, riscos, descolamentos, manchas e partes quebradas.

5.2.4. Instalações elétricas: deverão estar em pleno funcionamento; tomadas e interruptores deverão apresentar todos os seus componentes; não poderá haver instalação elétrica que coloque em risco a segurança de pessoas.

5.2.5. Instalações hidráulicas: deverão estar em pleno funcionamento e não conter vazamentos.

5.2.6. Instalações sanitárias: deverão estar em pleno funcionamento e não conter vazamentos e mau cheiro.

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. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar o proprietário do imóvel para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

- **Fiscalização**

6.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

6.5. O fiscal 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).

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

- **Gestor do Contrato**

6.7. 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 e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.8. 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).

6.9. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar 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).

6.10. 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).

6.11. 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).

6.12. 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).

6.13. 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 PAGAMENTO:

7.1. A liquidação se dará em até 15 (quinze) dias do mês subsequente ao mês em referência, com o envio da solicitação do pagamento feita pelo gestor do contrato e as respectivas informações ao setor competente para a realização do pagamento, conforme artigo 113, § 6º do Decreto n.º 3.982/2023.

7.2. O pagamento será efetuado até o último dia útil do mês subsequente ao mês em referência, na forma do Capítulo VII do Decreto Municipal n.º 3.982/2023.

7.3. 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 menor índice de correção monetária.

- **Forma de pagamento**

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

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

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

7.6.1. 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.

7.7. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO:

- **Forma de seleção e critério de julgamento da proposta:**

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento auxiliar de licitação, na forma de credenciamento, com o objetivo de chamar todo interessado em prestar os serviços de locação de imóvel que preencha os requisitos exigidos pelo Município.)

8.2. A pontuação como critério de julgamento e desempate das propostas será efetuada conforme demonstrado abaixo:

CRITÉRIOS	PONTUAÇÃO
Proximidade à localização geográfica de até 400 m do Centro da Cidade	0 a 10
Metragem da área livre coberta	0 a 10
Quantidade de cômodos	0 a 10
Vagas de garagem	0 a 10
Ausência de rachaduras, infiltrações, umidade, trincas, mofo, manchas, sujeira e descascamento de tinta	0 a 10
Estado de conservação dos pisos: sem arranhões, riscos, descolamentos, manchas e partes quebradas	0 a 10
Estado das instalações elétricas	0 a 10
Estado das instalações hidráulicas	0 a 10
Estado das instalações sanitárias	0 a 10

- **Para critério de desempate os itens “Proximidade à localização geográfica e Vagas de garagem”, serão definidos como prioritários.**

- **Exigências de habilitação**

8.3. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos: Habilitação jurídica

8.4. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.5. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

8.6. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

8.7. 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;

8.8. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.9. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

8.10. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

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

8.12. Todos os licitantes deverão apresentar escritura do imóvel e IPTU em dia.

- **Qualificação Técnica**

8.13. Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. O valor de referência para aplicação é de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

9.2. Foi utilizado como base de cálculo para a estimativa do valor total da contratação, valor de avaliação realizado pela Comissão de Avaliação do Município, levando em consideração o valor do M² no Município de Cantagalo.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Cantagalo

Gestão/Unidade: Secretaria Municipal de Assistência Social de Cantagalo.

Programa de Trabalho: 10060.0824570052.306

Fonte de Recursos: 16610001

Elemento de Despesa: 33903600

Ficha: 182/185

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

Leandra Martins de Andrade
Responsável Setor de Compras FMAS/SMAS

ANEXO III - MODELO DE CREDENCIAL

À xxxxx do órgão ou entidade pública

O(A) _____(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) _____, portador(a) da cédula de identidade nº, da, e do CPF nº, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo órgão ou entidade pública, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do órgão ou entidade pública, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO IV- MODELO DE PROPOSTA

À xxxxxx do órgão ou entidade pública

Apresentamos ao órgão ou entidade pública proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede do CREAS (órgão ou entidade pública), nos seguintes termos.

- a) dados do imóvel: _____;
- b) total da área privativa: _____ (____) metros quadrados;
- c) total da área total (incluindo garagem, cozinha, quartos, copa, cozinha, banheiros, área de serviço, terraço, entre outras áreas consideradas de uso comum): _____ metros quadrados;
- d) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (____);
- e) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- f) valor do IPTU: R\$ _____ (____);
- g) Garagem: _____ (____) vagas privativas.

Declaramos que:

o imóvel ofertado estará disponível a Secretaria Municipal de Assistência Social conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 05 dias da data de assinatura do contrato;

nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: _____ (____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)



- Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) / nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

UF:

Agência:

Conta Corrente:

- Dados da Pessoa Física:

Nome Completo:

CPF:

RG:

Comprovante de Residência:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

UF:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade:

Expedido por:

Nacionalidade

Estado Civil

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) comprovante de IPTU quitado do ano de 2024.
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

ANEXO V- MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PROCESSO ADMINISTRATIVO- FMAS 0096/2025
CHAMAMENTO PÚBLICO N 90023/2025

Pelo presente, na melhor forma de direito e consoante às disposições legais expressas, fica ajustada a Locação do imóvel, ou dependência abaixo caracterizado, entre as partes:

OUTORGANTE LOCADOR: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, representado nesse ato pelo (a) Sr.(a), xxxxxxxxxx, portador (a) da carteira de identidade nº xxxxxxxxxx, expedida pelo xxxxxxxxx em xxxxxxxxxx, inscrita no CPF sob nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, estabelecido na xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx CEP xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

OUTORGADO LOCATÁRIO, FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, inscrito no CNPJ sob o nº 03.581.512/0001-87, representado neste ato por sua Gestora, **LETÍCIA RAMOS REIS DO NASCIMENTO**, na forma da portaria nº 10.174/2025, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade nº **10608530/DETRAN-RJ** e do CPF nº **083.443.137-83**, residente na Rua Getúlio Vargas,111, AP:701 - Centro, Cantagalo/RJ, mediante cláusulas e condições seguintes.

I. FUNDAMENTO DO CONTRATO:

O presente contrato decorre do Processo Administrativo nº 096/2025 **de 13 de fevereiro de 2025**, sendo autorizada a sua instauração, consoante despacho às fls.: 42/57, fundamentado em **Credenciamento Público**, na forma do disposto da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições.

II. IMÓVEL OU DEPENDÊNCIA OBJETO DO CONTRATO:

Locação de imóvel residencial urbano para atender as necessidades do Centro de Referência Especializada de Assistência Social- CREAS, pelo durante o período de 48 (quarenta e oito) meses, conforme descrição no termo de referência e edital.

III. PRAZO DE LOCAÇÃO:

O prazo de Locação será de **48 (quarenta e oito)** meses, podendo ser renovado por igual período, a contar da data da assinatura do contrato. Tendo seu preço de locação ajustado anualmente no mês de janeiro de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), índice Nacional de Preços ao consumidor (INPC) ou outro índice acordado entre as partes. Em caso de morte do locador, na forma do Art. 10 da Lei nº 8.254/91, morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros, desde que sejam apresentados documentos comprobatórios, obrigando-se a cumprirem o contrato até o seu final.

IV. DO ALUGUEL:

O aluguel mensal será de R\$ xxxxxx (xxxxxxx), alcançando o valor total mensal de R\$ xxxxxx (xxxxxxxxx), pagos até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento, reajustável anualmente pelo IGPM.

V. CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

Cabe ao Locatário manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza, segurança e utilização, promovendo todos os reparos necessários ao seu uso e conservação, de acordo com o Art.23 da Lei nº8. 245/91, que especifica também quais são todos os deveres do Locatário, e, cabe ao Locador todos os deveres que estão inseridos no Art. 22 da mesma Lei.

Caso o Locatário deseje realizar benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias no imóvel, deverá antes de iniciar a obra obter anuência do Locador.

As benfeitorias úteis serão indenizadas e as voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel, quando então serão também indenizáveis, de acordo com o Art. 35 a 36 da Lei nº 8.245/91.

VI. DA ALTERAÇÃO DA PROPRIEDADE:

O Locador, no caso de venda do imóvel objeto da presente Locação, dentro do período de vigência do Contrato, fica obrigado a dar ciência por escrito da existência deste Contrato, dando, outrossim, conhecimento da melhor proposta obtida, a fim de ser exercido, em igualdade de condições, o direito de preferência, pelo Locatário, na forma da Seção V, capítulo I da Lei nº8.245/91. O Contrato deverá ser averbado junta a matrícula do Imóvel no R.G.I (Registro Geral de Imóveis).

VII. DA RESCISÃO COMPULSÓRIA:

Em caso de desapropriação e do sinistro, sem culpa do LOCATÁRIO ou seus propositos que atinja no todo ou parte o imóvel impedindo a sua ocupação, ficará obrigatoriamente rescindida a presente Locação, independentemente de qualquer indenização.

VIII. DA RESCISÃO UNILATERAL:

Em caso de interesse público, o locatário poderá, a qualquer tempo, rescindir o presente Contrato, não acarretando com isso, penalidade de qualquer natureza, o que se fará através de notificação preliminar com prazo de 30 (trinta) dias. Tendo o prazo de notificação, a locação ficará automaticamente rescindida.

IX. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas da presente contratação, correrão às expensas do

Gestão/Unidade: Secretaria Municipal de Assistência Social de Cantagalo.

Programa de Trabalho: 10060.0824570052.306

Fonte de Recursos: 16610001

Ficha: 182/185

Elemento de Despesa: 33903600

X. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO LOCATÁRIO

As despesas com consumo de água, energia e telefone, correrão por às expensas do locatário.

E, por estarem justos e contratados, assinaram o presente, em quatro vias de igual teor e na forma que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas, abaixo assinadas,

XI. DO FORO:

Fica eleito o Foro da Cidade de Cantagalo, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente Contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato, firmam as partes o presente instrumento, depois de achado conforme, em presença das testemunhas abaixo firmadas.

Cantagalo, xxxxxxxxxxxx, de 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCADOR

LETÍCIA RAMOS REIS DO NASCIMENTO

Gestora do Fundo Municipal de Assistência Social

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

1.

2.