

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2024

ALUGUEL SEDE DO CRCPB

LEI 14.133/2024

PROCESSO SEI 9079622110000916.000043/2024-08

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DA PARAÍBA, inscrita no CNPJ sob o nº 09.249.134/0001-59, com sede na Rua Rodrigues de Aquino, 208 - Centro - João Pessoa-PB, através do seu Presidente, o contador Abelci Daniel de Assis Filho, CONVOCA as Pessoas Jurídicas e/ou Físicas, legalmente constituídas e tenham interesse sob regime de locação de imóvel pertencente ao CRCPB, conforme discriminado no Anexo I - Termo de Referência, observados os Princípios da Administração Pública esculpidos na Constituição Federal e ainda, os Princípios infraconstitucionais da Indisponibilidade do Interesse Público e da Economicidade, e demais Princípios previstos na Lei nº 14.133/2021.

1. OBJETO:

1.1. Disponibilizar para locação o prédio sede do Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba, localizado à Rua Rodrigues de Aquino, 208 - Centro - João Pessoa-PB, mediante coleta de propostas técnicas de pessoas jurídicas e/ou físicas que atendam os requisitos mínimos especificados neste Edital.

2. DO PERÍODO PARA CREDENCIAMENTO

2.1. O período para recebimento das propostas será de 60 dias a contar da publicação do edital.

3. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

3.1. Para participar deste certame, o(s) locadores deverá(ão) ser pessoa jurídica legalmente constituída e/ou física, que tenham interesse no imóvel ofertado.

3.2. Os interessados deverão apresentar proposta de locação com valores adequados aos preços de mercado, respeitando o valor mínimo da avaliação prevista no item 4 deste edital.

3.3. Não poderão participar deste certame:

- a) Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
- b) Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o CRCPB.

- 3.4. Os atos formais realizados em nome dos participantes interessados deverão ser praticados por representante legal devidamente credenciado, sendo o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital.
- 3.5. Não será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa jurídica.

4. DO VALOR E DA PROPOSTA DE PREÇO

- 4.1. O valor mensal estimado para a locação do imóvel foi medido com base na avaliação do imóvel por Corretor Credenciado no CRECI/PB, ficando estabelecido o valor mínimo de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).
- 4.2. A proposta deverá estar assinada pelo interessado ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal, sem rasuras, e ter validade de no mínimo 90 (noventa) dias.
 - 4.2.1. Não havendo indicação do prazo de validade da proposta, este será considerado o exigido no item 4.2.

5. DA APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E DA PROPOSTA DE PREÇO

- 5.1. Os proponentes deverão apresentar os documentos de habilitação no ENVELOPE Nº 01 e a proposta de preço no ENVELOPE Nº 02, no prazo estabelecido para credenciamento descrito no item 2.
- 5.2. Os envelopes com os documentos de habilitação e a proposta de preço de locação deverão ser apresentados em envelopes fechados e lacrados, devidamente identificados, protocolados junto ao CRCPB, localizado à Rua Rodrigues de Aquino, 208 - Centro - João Pessoa-PB, no horário de expediente, das 8:00 às 12:00 e das 13:00 às 17:00, dos dias úteis, de segunda à sexta-feira.

6. HABILITAÇÃO

- 6.1. Serão necessários os seguintes documentos para habilitação:
 - a. Cópia da identidade e CPF do(s) representante(s) legal(is);
 - b. Registro comercial, no caso de empresa individual acompanhada de Certidão Simplificada atualizada com data de vigência não superior a 30 dias;
 - c. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, com alterações contratuais ou a consolidação contratual, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, acompanhada de Certidão Simplificada atualizada com data de vigência não superior a 30 dias;
 - d. Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – **CNPJ** (atualizada);
 - e. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, mediante apresentação de **Certidão Negativa de Tributos Municipais**, expedida pela Prefeitura de Medianeira;
 - f. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, mediante apresentação da **Certidão Negativa de Tributos Estaduais**, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda;

- g. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal mediante apresentação da **Certidão Negativa Conjunta ou Positiva com efeito de Negativa de Débitos** Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União administrados pela Secretaria da Receita Federal;
 - h. Certificado de Regularidade para com o FGTS através da apresentação de **Certidão de Regularidade do FGTS (CRF)** expedida pela Caixa Econômica Federal;
 - i. **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**, de acordo com a Lei Federal n.º 12.440/2011;
- 5.3. Os documentos que forem assinados pelo proprietário ou representante legal, a assinatura deverá estar identificada com o respectivo nome do assinante.
- 5.4. Todas as certidões deverão estar válidas na data de abertura do Envelope de Habilitação.
- 5.5. Quando se tratar de proponente pessoa jurídica de direito público, além dos documentos relativos ao gestor do órgão (ata de posse e nomeação), deverá apresentar os documentos constantes nos itens: a, d, e, f, g, h, i. Os documentos de habilitação poderão ser apresentados em original ou cópia autenticada por cartório.

7. DOS CRITÉRIOS E DA AVALIAÇÃO DOS DOCUMENTOS E DAS PROPOSTAS

- 7.1. Após o prazo previsto no item 2, será realizada uma sessão de abertura dos envelopes de habilitação e propostas (ENVELOPE 1 e 2), onde os documentos serão conferidos pela Equipe de Contratação do CRCPB.
- 7.2. A análise e classificação das propostas ofertadas para locação será realizada por Comissão Especial designada para este fim.
- 7.3. A Comissão Especial avaliará as propostas e documentos apresentados, observando a conveniência e oportunidade, e o maior valor ofertado para a locação.
- 7.4. A Comissão Especial também poderá pedir mais documentos para confirmação das informações prestadas pelo ofertante, via email e com prazo estipulado para apresentação.
- 7.4.1 A falta de documentos ou resposta, do futuro locatário, implicará na desclassificação do proponente.
- 7.5. Concluídos os trabalhos, a Comissão Especial emitirá Relatório com o Resultado, elegendo o maior preço apresentado, com a devida fundamentação.
- 7.6. Os critérios de avaliação técnica dos documentos de habilitação e das propostas obedecerão aos princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, economicidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica e interesse público.

8. DA CONTRATAÇÃO E DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 8.1. As obrigações decorrentes serão formalizadas através de termo de Contrato, celebrado entre o CRCPB a ser denominada LOCADOR, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCATÁRIO, nos moldes da minuta Anexo V.

- 8.2. Eventual contrato poderá ter vigência de até 10 (dez) anos, contados a partir da sua assinatura. podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 8.245/1991.
- 8.3. Não será admitido prorrogação do contrato por prazo indeterminado, devendo a prorrogação contratual ser ajustada através de termo aditivo.

9. SANÇÕES

9.1. O descumprimento das obrigações contratuais assumidas sujeitará o LOCATÁRIO às seguintes sanções:

- a) advertência, por escrito, quando o LOCATÁRIO praticar irregularidade de pequena monta;
- b) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato por infração a qualquer cláusula ou condição do contrato;
- c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONTRATADA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

10. DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

- 10.1. A LOCATÁRIA efetuará o pagamento do aluguel através de transferência bancária, diretamente na conta do LOCADOR até o dia 10 de cada mês, mediante apresentação de recibo ou nota fiscal;
- 10.2. Em caso de atraso de pagamento motivado exclusivamente pelo LOCATÁRIO, o valor devido deverá ser acrescido de atualização monetária pelo IPCA, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, além de juros de mora serão calculados à taxa de 1 % (um por cento) ao mês.
- 10.3. O preço inicialmente contratado poderá ser reajustado mediante os preços praticados no mercado, respeitada a periodicidade mínima de 01 (um) ano, contada da assinatura do contrato, tomando-se por base a variação do IGPM (Índice Geral de Preços Mercado) ou do IPCA (Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo), prevalecendo dentre esses índices, o mais vantajoso para a Administração Pública.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 11.1. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto a Coordenação Administrativa do CRCPB.
- 11.2. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Comissão Permanente de Licitação e pela Comissão Especial constituída para o presente processo.
- 11.3. Fica estabelecido o Foro da Comarca de João Pessoa-PB, para dirimir quaisquer controvérsias resultantes deste Edital.

11.4. São partes integrantes deste Edital:

- a) Anexo I – Termo de Referência
- b) Anexo II – Declaração (a ser anexada junto com a Proposta)
- c) Anexo III – Formulário para proposta de preço
- d) Anexo IV – Declaração que concorda com os termos do Edital
- e) Anexo V – Minuta do Contrato

João Pessoa, 12 de julho de 2024.

Contador Abelci Daniel de Assis Filho
Presidente CRCPB

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

- 1.1. Disponibilizar para locação o prédio sede do Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba, localizado à Rua Rodrigues de Aquino, 208 - Centro - João Pessoa-PB, mediante coleta de propostas técnicas de pessoas jurídicas e/ou físicas que atendam os requisitos mínimos especificados neste Edital.
- 1.2. Este Termo de Referência foi elaborado considerando a Lei 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Diante das atuais circunstâncias enfrentadas pelo CRCPB, incluindo a diminuição do quadro funcional, aumento dos custos operacionais e preocupações com a segurança patrimonial, a decisão de colocar o imóvel da Sede para aluguel se apresenta como uma medida estratégica e prudente.

Diminuição do Quadro Funcional: Com a redução do número de funcionários, as necessidades de espaço físico também diminuiriam. Manter um imóvel grande e adequado para um quadro funcional menor pode não ser eficiente em termos de custos e uso do espaço.

Custos Operacionais: A manutenção de uma sede própria envolve diversos custos, incluindo impostos, manutenção predial, segurança, e serviços públicos. Ao alugar o imóvel, parte desses custos pode ser transferida para o locatário, reduzindo a carga financeira sobre o CRCPB.

Segurança Patrimonial: A segurança do imóvel é uma preocupação constante. Um imóvel não ocupado pode se tornar um alvo para vândalos ou causar despesas adicionais com sistemas de segurança. Além disso, um imóvel ocupado pode ter uma presença mais constante e ativa, proporcionando maior segurança.

Oportunidade de Receita: Ao colocar o imóvel para alugar, o CRCPB pode gerar uma receita adicional que pode ser direcionada para outras necessidades operacionais ou estratégicas da instituição, como investimentos em tecnologia, capacitação de pessoal ou melhoria de serviços aos associados.

Flexibilidade e Adaptabilidade: Além dos benefícios financeiros diretos, alugar o imóvel proporciona flexibilidade para o CRCPB ajustar sua infraestrutura conforme as necessidades futuras, sem ficar vinculado a um único espaço físico.

2.2. Em resumo, diante da conjuntura atual que inclui a diminuição do quadro funcional, aumento de custos e preocupações com segurança, a decisão de alugar a Sede do CRCPB não apenas faz sentido financeiro, mas também estratégico, permitindo à instituição adaptar-se às condições variáveis e focar seus recursos onde são mais necessários para atender aos interesses de seus membros e responsabilidades institucionais.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- 3.1. O imóvel ofertado possui área construída de 494,25 m², composto por dois pavimentos:

TÉRREO	PRIMEIRO ANDAR
Recepção, Cobrança, Fiscalização e Registro, Diretoria, Presidência, Garagem Fechada (até 3 veículos de porte médio), Sala de Reunião, Almojarifado I e II, Informática, Copa, Depósito, WCS Masculino e Feminino e Área Técnica	Almojarifado III, Plenário (até 40 pessoas), Sala, WCS Masculino e Feminino e Auditório (até 100 pessoas)

4. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo zelar e conservar como se fosse sua propriedade;
- 4.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.5. Comunicar à LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;
- 4.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADOR;
- 4.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- 4.9. Além do aluguel são de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas com consumo de luz, água, esgoto, seguro contra incêndio, imposto predial e todas as demais taxas ou impostos, tributos municipais e encargos da locação, que venham a incidir sobre o imóvel, que deverão ser pagas diretamente pela mesma, o qual ficará obrigada a apresentar os comprovantes de quitação juntamente com o pagamento do aluguel;
- 4.10. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.
- 4.12. Efetuar o pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e TCR - Taxa de Coleta de Resíduos.
- 4.13. Fornecer à LOCADOR recibo ou nota fiscal, discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, de qualquer manutenção que não seja de responsabilidade do LOCATÁRIO;
- 4.14 Quando da desocupação e entrega do imóvel, o (a) LOCATÁRIO (A) liquidará o aluguel e deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, gás, IPTU, condomínio e

quaisquer outras taxas que incidam sobre o imóvel exigidas pelo (a) LOCADOR (A), correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados.

5. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 5.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 5.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 5.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 5.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.5. Pagar as despesas extraordinárias entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura do imóvel;
 - b) obras destinadas a repor as condições de uso do edifício;
- 5.6. Auxiliar a LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 5.7. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

6. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

- 6.1. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão a ser designada pelo Presidente do CRCPB.

7. INSTRUMENTO CONTRATUAL

- 7.1. As obrigações decorrentes do presente Termo de Referência serão formalizadas por instrumento específico de contrato celebrado entre o CRCPB e o LOCATÁRIO;
- 7.2. Caso a locação seja realizada por pessoa jurídica de direito público deverá ser precedida do processo licitatório cabível, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- 7.3. Será necessário a utilização de alguma das modalidades de garantia prevista no art. 37 da Lei nº 8.245/1991, cuja cláusula será acrescida no contrato quando da celebração do contrato de locação;
- 7.4. Não será admitido prorrogação do contrato por prazo indeterminado, devendo a prorrogação contratual ser ajustada através de termo aditivo.

8. DO PAGAMENTO

- 8.1 A LOCATÁRIA efetuará o pagamento do aluguel através de transferência bancária, diretamente na conta do LOCADOR até o dia 10 de cada mês, mediante apresentação de recibo ou nota fiscal;
- 8.2 Em caso de atraso de pagamento motivado exclusivamente pelo LOCATÁRIO, o valor devido deverá ser acrescido de atualização monetária pelo IPCA, e sua

apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, além de juros de mora serão calculados à taxa de 1 % (um por cento) ao mês;

8.3 O preço inicialmente contratado poderá ser reajustado mediante os preços praticados no mercado, respeitada a periodicidade mínima de 01 (um) ano, contada da assinatura do contrato, tomando-se por base a variação do IGPM (Índice Geral de Preços Mercado) ou do IPCA (Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo), prevalecendo dentre esses índices, o mais vantajoso para a Administração Pública.

9. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento das obrigações contratuais assumidas sujeitará o **LOCATÁRIO**, garantida a prévia defesa, às seguintes sanções:

- ✓ advertência, por escrito, quando o CONTRATADO praticar irregularidade de pequena monta;
- ✓ multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato por infração a qualquer cláusula ou condição do contrato;
- ✓ suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o CRCPB.
- ✓ declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCATÁRIO ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Dotação: 6.2.1.2.01.01.001 - ALUGUÉIS

ANEXO II

DECLARAÇÃO

(*NOME DO PROPONENTE*), CNPJ nº, com sede na,
por intermédio de seu representante legal....., portador da carteira
de identidade

nº, e do CPF nº, para fins do Chamamento
Público nº XXXXX/2024, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES
CONSTANTES NO ANEXO I, declara ciente de que não se opõe a eventual pedido de rescisão
antecipada do Contrato de Locação do imóvel localizado na..... (endereço completo
do imóvel), desde que devidamente justificada pelo CRCPB.

Declara estar ciente também que, caso ocorra a alienação do bem, objeto da locação a que
se refere o Anexo I, deverá ser respeitado o direito de preferência do LOCATÁRIO, de
preferência, permanecendo o contrato inalterado nas demais cláusulas e condições.

(Local e data)

Assinatura

(nome do proprietário ou representante legal)

ANEXO III

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO (MODELO)

(*NOME DO PROPONENTE*), CNPJ nº, com sede na(endereço completo), por intermédio de seu representante legal,, portador da carteira de identidade nº, e do CPF nº, para fins do Chamamento Público nº XXX/2024, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$... (*valor por extenso*)

VALOR ANUAL DO ALUGUEL: R\$... (*valor por extenso*)

VALIDADE DA PROPOSTA: mínimo de 90 (noventa) dias.

Dados completos de identificação e contato do proponente (e-mail, telefones, etc.)

(*Local e data*)

Assinatura

(Nome do proprietário ou representante legal)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO QUE CONCORDA COM OS TERMOS DO EDITAL

(*NOME DO PROPONENTE*), CNPJ nº, com sede
na, por intermédio de seu representante legal.....,
portador da carteira de identidade nº, e do CPF nº,
declara ciente e concorda com as condições contidas no Edital e seus Anexos, definidos no
Chamamento Público nº XXX/2024, referente à locação de imóvel que atenda as
especificações constantes no Anexo I – Termo de Referência.

(Local e data)

Assinatura
(nome do proprietário ou representante legal)

ANEXO V

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DA PARAÍBA - CRCPB E A EMPRESA....., EM DECORRÊNCIA DO PROCESSO DE CHAMAMENTO PÚBLICO EDITAL Nº XXX/2024.

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DA PARAÍBA - CRCPB, Autarquia Federal, com sede na Rua Rodrigues de Aquino, 208 - Centro - João Pessoa-PB, inscrita no CNPJ sob o nº 09.249.137/0001-59, neste ato representada pelo Contador Abelci Daniel de Assis Filho, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº, portador da Carteira de Identidade nº ..., doravante denominada LOCADOR, e a Empresa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, sediada no município de, na Rua, doravante designada LOCATÁRIA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº....., e CPF nº ..., tendo em vista o que consta no Edital de Chamamento Público nº XXX/2024 e seus anexos e em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, sob regime de empreitada por preço global, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Locação o prédio sede do Conselho Regional de Contabilidade da Paraíba, localizado à Rua Rodrigues de Aquino, 208 - Centro - João Pessoa-PB, mediante coleta de propostas técnicas de pessoas jurídicas e/ou físicas que atendam os requisitos mínimos especificados no Termo de Referência.

CLAUSULA SEGUNDA : CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel ofertado possui área construída de 494,25 m2, composto por dois pavimentos:

TÉRREO	PRIMEIRO ANDAR
Recepção, Cobrança, Fiscalização e Registro, Diretoria, Presidência, Garagem Fechada (até 3 veículos de porte médio), Sala de Reunião, Almoxarifado I e II, Informática, Copa, Depósito, WCS Masculino e Feminino e Área Técnica	Almoxarifado III, Plenário (até 40 pessoas), Sala, WCS Masculino e Feminino e Auditório (até 100 pessoas)

CLAUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

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

Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo zelar e conservar como se fosse sua propriedade;

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

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

Comunicar à LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;

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

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

Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;

Além do aluguel são de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas com consumo de luz, água, esgoto, seguro contra incêndio, imposto predial e todas as demais taxas ou impostos, tributos municipais e encargos da locação, que venham a incidir sobre o imóvel, que deverão ser pagas diretamente pela mesma, o qual ficará obrigada a apresentar os comprovantes de quitação juntamente com o pagamento do aluguel

Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

Efetuar o pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e TCR - Taxa de Coleta de Resíduos.

Fornecer à LOCADOR recibo ou nota fiscal, discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, de qualquer manutenção que não seja de responsabilidade do LOCATÁRIO;

Quando da desocupação e entrega do imóvel, o (a) LOCATÁRIO (A) liquidará o aluguel e deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, gás, IPTU, condomínio e quaisquer outras taxas que incidam sobre o imóvel exigidas pelo (a) LOCADOR (A), correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados.

CLAUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

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

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Pagar as despesas extraordinárias entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- ✓ obras de reformas que afetem a estrutura do imóvel;
- ✓ obras destinadas a repor as condições de uso do edifício;

Auxiliar a LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Manter durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;

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

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Fica a cargo da LOCATÁRIA a contratação de Seguro Total do Imóvel locado.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO

Pelo aluguel a LOCATÁRIA pagará o valor mensal de R\$, a ser pago até o dia 10 de cada mês, perfazendo um valor anual de R\$

O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito ou Transferência Bancária, em moeda corrente nacional, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

A LOCADORA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCATÁRIA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

Em caso de atraso de pagamento motivado exclusivamente pelo LOCATÁRIO, o valor devido deverá ser acrescido de atualização monetária pelo IPCA, além de juros de mora serão calculados à taxa de 1 % (um por cento) ao mês, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência do contrato será de (...) anos, com início na data de ... (...) e encerramento em ... (...), podendo, por interesse da Administração, conforme disposto na Lei 14.133/2021, bem como Lei nº 8.245/1991.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

Caso não tenha interesse na prorrogação, a **LOCATÁRIA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCADORA**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

Não será admitido prorrogação do contrato por prazo indeterminado, devendo a prorrogação contratual ser ajustada através de termo aditivo.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

O valor inicialmente contratado poderá ser reajustado mediante os preços praticados no mercado, respeitada a periodicidade mínima de 01 (um) ano, contada da assinatura do contrato ou do aditivo, tomando-se por base a variação do IGPM (Índice Geral de Preços Mercado) ou do IPCA (Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo), prevalecendo dentre esses índices, o mais vantajoso para a Administração Pública.

O reajuste contratual será formalizado por meio de termo aditivo.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do CRCPB:

Dotação: 6.2.1.2.01.01.001 - ALUGUÉIS

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS ALTERAÇÕES

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina da Lei nº 14.133/2021 no que couber, bem como da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS VEDAÇÕES

É vedado à LOCATÁRIA:

- ✓ caucionar ou utilizar este Contrato para qualquer operação financeira;
- ✓ interromper a execução dos pagamentos sobre a alegação de infração contratual da LOCADORA, salvo nos casos previstos em Lei;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento das obrigações contratuais assumidas sujeitará o LOCATÁRIO, garantida a prévia defesa, às seguintes sanções:

- ✓ advertência, por escrito, quando praticar irregularidade de pequena monta;
- ✓ multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato por infração a qualquer cláusula ou condição do contrato;
- ✓ suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de Medianeira pelo prazo de até 02 (dois) anos;
- ✓ declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONTRATADA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

A **LOCADORA** poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à **LOCATÁRIA**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à **LOCADORA**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, a **LOCATÁRIA** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, arcará com indenização correspondente a 03 (três) meses de aluguel.

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

O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADORA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a **LOCATÁRIA** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a **LOCADORA** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de João Pessoa-PB, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito.

João Pessoa, _____ de _____ de 2024.

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS: