



**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO
PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 001 / 2025**

O Município de Arapiraca, por intermédio do **COORDENADORIA GERAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DE CONSUMIDOR (PROCON)**, setor este integrante da **CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ARAPIRACA-AL**, torna público que:

Considerando que fora autorizada a abertura de processo administrativo, de acordo com a Lei Nº 14.133, de 01 de abril de 2021;

Considerando que o Termo de Referência Simplificado especifica os parâmetros com vistas à locação do imóvel adequado a utilização pelo PROCON, para o pleno funcionamento de seus serviços para com o público;

Considerando que o disposto no inciso V, do art. 74, permite a contratação direta sem licitação;

Considerando que não há disponibilidade no acervo patrimonial do município, de imóvel para atender às necessidades do PROCON;

Considerando que o prévio chamamento público atende ao princípio da publicidade, oportunizando que outros interessados apresentem seus imóveis para eventual locação;

TORNA PÚBLICO o presente **EDITAL**, para a prospecção do mercado imobiliário no município de Arapiraca-AL, visando à futura locação de um imóvel para a instalação da sede administrativa do **COORDENADORIA GERAL DE PROTEÇÃO e Defesa do Consumidor (PROCON)**, atendendo às necessidades operacionais do órgão.



1 - DO OBJETIVO DO EDITAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO

1.1 - Prospecção do mercado imobiliário no município de Arapiraca-AL, visando Locação de 01 (um) imóvel localizado no Centro de Arapiraca-AL, com área aproximada de 300 m² a 400 m², para uso e funcionamento da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON).

2- DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

2.1 - A locação de um imóvel é necessária devido à ausência de estrutura própria no acervo patrimonial do município para atender às demandas do PROCON. Este órgão desempenha funções essenciais na proteção e defesa dos direitos do consumidor. A localização central é fundamental para garantir acessibilidade aos cidadãos, facilitando o atendimento presencial, seja por transporte público ou veículo particular, e promovendo a proximidade com outros órgãos públicos para agilidade nas demandas administrativas

3 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 - A locação obedecerá ao disposto na Lei 14.133/2021.

3.2 - Admitir-se-á a contratação direta sem licitação, em se tratando se da hipótese prevista no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021.

4 - DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

4.1 - Os requisitos mínimos exigidos pela secretaria solicitante encontram-se em anexo, de forma detalhada, no Termo de Referência.

5 - DA APRESENTAÇÃO, ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS

5.1 - A proposta deverá ser entregue por correio eletrônico: enviando um e-mail para o nosso correio eletrônico: copel.arapiraca@gmail.com ou protocolando no Centro Administrativo, no setor da Coordenação Geral de Licitações.

5.2 Deverá conter em sua proposta os seguintes dados: descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas do Termo de Referência, anexo deste Edital, além de conter o valor para a locação mensal, sendo devidamente assinada e datada;

5.2.1 - Deverá estar acompanhada do Título de Propriedade do Imóvel, da planta do imóvel, da Certidão negativa de ônus real que possa pesar sobre o imóvel, da Certidão de quitação do IPTU, da Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou do Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

5.3 - Os demais documentos cadastrais deverão ser apresentados por ocasião da celebração do contrato;



COORDENAÇÃO GERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

5.4 - O envelope contendo a proposta, se assim for protocolada e entregue em mãos, deverá ser entregue no seguinte endereço: Rua Samaritana, nº 1185 – Bairro Santa Edwiges – CEP: 53.311-180 – Centro Administrativo Antônio Rocha.

5.5 - O prazo para envio das propostas será de 3 dias úteis a partir da publicidade deste Edital em Diário.

5.6 - O resultado será publicado no Portal da Transparência do município de Arapiraca-AL.

6 - DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

6.1 - O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada, tampouco a que tiver ofertado maior valor estimativo.

6.2 - A seleção da melhor proposta entre as qualificadas levará em consideração, os seguintes critérios:

- a) localização;
- b) área;
- c) qualidade do imóvel;
- d) adequação;
- e) segurança;

Critérios estes descritos no Termo de Referência, anexo deste Edital.

7 - DOS RECURSOS

7.1- Da análise da documentação e da decisão proferida pelo CGL, caberá recurso no prazo de 03 (três) dias, contados da intimação do ato.

8 - DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

8.1 - O presente Chamamento Público não importa necessariamente em contratação, podendo o PROCON/CONTROLADORIA optar pela realização de outros procedimentos para consecução do interesse público;

8.2 - **Caso nenhuma proposta seja apresentada dentro do prazo estabelecido no Edital**, o órgão solicitante poderá solicitar ao setor competente a realização de uma pesquisa de mercado. Essa pesquisa buscará identificar imóveis que, mesmo não apresentados durante o chamamento público, atendam aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência. Havendo um imóvel compatível, poderá ser avaliada a abertura de um processo de inexigibilidade para a contratação direta, em conformidade com a legislação vigente.



COORDENAÇÃO GERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

8.2.1 Caso a pesquisa não identifique nenhum imóvel compatível, o órgão solicitante poderá revisar as especificações descritas no Termo de Referência, buscando ajustar os critérios às possibilidades disponíveis no mercado. Além disso, o setor competente poderá sugerir outros imóveis, mesmo fora das especificações originais, para avaliação do órgão solicitante, que analisará a viabilidade de readequação às novas opções apresentadas.

8.3 - Por outro lado, após o resultado da prospecção do mercado imobiliário, caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender aos requisitos mínimos do presente Edital, o órgão solicitante poderá optar pela contratação direta, desde que presentes os requisitos previstos no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021;

8.4 - Em havendo mais de um imóvel, que preencha os requisitos do Edital de Chamada Pública, o processo será encaminhado para o setor competente para uma possível abertura de processo licitatório;

8.5 - As obrigações a serem pactuadas entre as partes serão formalizadas por termo de contrato, o qual deverá observar os dispositivos da Lei 8.245/91 e da Lei 14.133/2021, supletivamente;

8.6 - O contrato a ser firmado poderá ter vigência inicial de até 30 (trinta) meses, podendo ser renovado nas hipóteses previstas em lei e reajustado anualmente conforme o INPC.

9 - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

9.1 - DA LOCADORA

I - entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV - fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

V - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

9.2 - DA LOCATÁRIA

I - pagar pontualmente o aluguel;

II - utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



COORDENAÇÃO GERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

V - entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

VII - efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII - não modificar a destinação do imóvel.

10 - DAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria;

10.2 - As cópias deste edital e do Termo de Referência estarão à disposição dos interessados no site <https://transparencia.arapiraca.al.gov.br/>.

10.3 - Informações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser feitos à Coordenação Geral de Licitações – copel.arapiraca@gmail.com

11 - DO FORO

11.1 - A presente chamada pública é regulada pelas leis brasileiras, sendo exclusivamente competente o Foro de Arapiraca, para conhecer e julgar quaisquer questões dela decorrentes;

11.2 - Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente.

Arapiraca-AL, 03 de fevereiro de 2025

DARLLA VICENTE DA SILVA

Agente de Contratação

Coordenação Geral de Licitações



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a Locação de 01 (um) imóvel localizado no Centro de Arapiraca-AL, com área aproximada de 300 m² a 400 m², para uso e funcionamento da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON).

2.DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel deverá atender às seguintes especificações:

2.1 Descrições das Áreas

- **Área de acesso principal para recepção e circulação.**
- **Sala direção:** dimensões mínimas de 27 m²
- **Sala para atendimento ao público** – dimensões mínimas de 11,0 m²
- **Sala para reunião:** dimensões mínimas de 40 m²;
- **Sala para o administrativo:** dimensões mínimas de 17 m²;
- **Sala para o cartório:** dimensões mínimas de 11 m²;
- **Banheiros:** Quatro unidades, dimensões mínimas de 3 m² cada, sendo 02(dois) para uso do público (masculino e feminino) e 02(dois) para uso exclusivo dos funcionários (masculino e feminino), garantindo funcionalidade e privacidade.
- **Espaço para copa:** dimensões mínimas de 15 m²;
- **Garagem:** espaço para, pelo menos, um veículo;
- **Área para armazenamento de produtos:** dimensões mínimas de 10 m²;
- **02 salas para arquivo de documentos:** dimensões mínimas de 8 m², cada sala.

2.2 Características Adicionais

I – Acabamentos:



- a) Pisos: os pisos dos ambientes internos poderão ser de cerâmica, porcelanato, vinílicos ou granitos, com acabamento lisos e antiderrapantes, conforme o local de uso, com coeficientes de resistência e abrasão equivalentes ao mínimo de PEI 3;
- b) Paredes: deverão apresentar superfícies livres de imperfeições ou patologias como infiltrações, trincas e fissuras, e devem ser pintadas com tinta acrílica lavável lisa ou texturizada em cor clara; as áreas molhadas deverão ser revestidas, com revestimento cerâmico ou outro material que resista a umidade;
- c) Tetos: acabamento em forro de gesso em placas, gesso acartonado, PVC, placas fibrominerais ou equivalente, ou em laje de concreto, livres de infiltrações;
- d) As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento, proporcionando total estanqueidade aos ambientes internos e devem ser pintadas com tinta acrílica lavável lisa ou texturizada em cor clara;
- e) Os acessos devem possuir portas com sistemas de fechamento que garantam as condições de segurança adequadas.

II – Instalações elétricas e hidráulicas que permitam o fornecimento adequado de energia elétrica e água que contenham no mínimo:

a) instalações elétricas:

- entrada de energia: o imóvel deverá ter entrada de energia que corresponda a uma potência total disponível mínima de 300kVA;
- disjuntor geral tripolar com corrente nominal de 125A e circuito alimentador dimensionado para tanto;
- disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS) de acordo com as exigências e recomendações técnicas da NBR 5410 e normas correlatas;
- quadro geral de baixa tensão de onde seja feita a distribuição de energia para os vários quadros elétricos;
- todos os ambientes deverão ter sistemas de iluminação com acionamento individualizado.

b) instalações hidráulicas:

- louças sanitárias linha comercial, metais cromados e torneiras e descargas em pleno funcionamento;



- janelas para ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros;
- reservatórios dimensionados com capacidade de mínima de 5.000 litros para atendimento ao fluxo diário de usuários.

3. JUSTIFICATIVA

3.1 Da Necessidade de locação

Considerando o aumento das demandas por serviços públicos oferecidos pelo PROCON/Arapiraca, torna-se necessário a locação de um imóvel localizado no Centro de Arapiraca, por concentrar a maior parte do comércio local onde se origina a maioria das infrações cometidas contra os direitos consumeristas, e ser de fácil acesso aos consumidores, cujos direitos foram violados, que necessitam dos serviços prestados pelo PROCON Arapiraca, os quais têm como premissa a garantia desses direitos.

Para viabilizar a prestação de serviços de competência do PROCON Arapiraca o imóvel deve possuir área edificada com condições satisfatórias capazes de atender as necessidades do PROCON, localizado em via de livre e fácil acesso, rua pavimentada em boas condições de trafegabilidade e possuir ambientes internos que possibilitem o fluxo de pessoas, o que proporcionará um melhor intercâmbio no atendimento ao público usuário(consumidores) e o deslocamento de seus servidores nas suas atividades rotineiras de trabalho.

A área interna do imóvel, deve permitir alta circulação de pessoas para que os consumidores que necessitam de assistência, orientação ou resolução de problemas relacionados ao consumo possam ser atendidos de maneira adequada e eficiente.

A existência de espaço físico organizado e funcional resulta em condições de trabalho favoráveis, impactando positivamente nos serviços oferecidos aos consumidores, o que proporciona o aumento da confiança da população nos serviços oferecidos pelo PROCON Arapiraca, e contribuirá para melhorar a eficiência da Administração Pública.



Ademais, a locação do imóvel que se pretende locar se deu em função de que a Prefeitura Municipal de Arapiraca, não possui imóvel disponível para este fim, sendo pertinente a locação de um imóvel em uma localização central, que facilite o acesso a população consumerista, devendo as instalações pretendidas atender as dimensões mínimas necessárias à prestação adequada dos serviços e localização.

3.2 Da Justificativa de Preços

O custo mensal e total da locação será definido após realização das avaliações dos imóveis, comprovadas por meio de Laudo de Avaliação, realizado pela Comissão, atestando o valor de mercado do imóvel, o qual será informado em adendo a este termo de referência.

4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1 Entregar ao Município o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, incluindo a pintura;

4.2 auxiliar o (a) locatário (a) na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.3 garantir ao Município, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.4 responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e taxas de qualquer natureza, isentando o Locatário de qualquer responsabilidade relativa a tais;

4.5 responsabilizar-se pelo pagamento das contribuições de melhoria que venham a incidir sobre o imóvel em tela;

4.6 arcar com o pagamento da taxa de incêndio junto ao Corpo de Bombeiros;

4.7 responsabilizar-se totalmente ou parcialmente, direta ou indiretamente pelos danos causados ao Município ou a terceiros decorrentes de ação ou omissão dolosas ou culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo Município;

4.8 manter-se durante toda execução do contrato em conformidade com as obrigações mantidas, as condições de habilitação exigidas por lei;



COORDENAÇÃO GERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

- 4.9** prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo Município, ou por seus propositos sobre o objeto;
- 4.10** efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel no prazo de 10(dez) dias a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação do prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo locador através de ofício ao gestor do contrato;
- 4.11** – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação
- 4.12** – informar ao locatário, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação de documentação correspondente;
- 4.13** – providenciar a atualização do auto de vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 4.14** – responder pelos danos causados à administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto da contratação resultante deste TR, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o locador fiscalizar e acompanhar todo procedimento;
- 4.15** – cumprir, as suas próprias expensas, todas as Cláusulas do contrato resultante deste TR que definam suas ações.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

- 5.1** O Locatário providenciará o registro do presente contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins do disposto no artigo 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 e no artigo 576 do Código Civil;
- 5.2** pagar o valor devido ao locador no prazo avençado;
- 5.3** obriga-se a manter o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação, higiene e asseio, bem como todos os aparelhos e acessórios pertencentes aos mesmos, como também as previstas no Art. 23, da Lei nº 8.245/91, no que forem compatíveis com as demais disposições deste TR;
- 5.4** acompanhar e fiscalizar o objeto da contratação em todas as suas etapas, registrando as ocorrências;



COORDENAÇÃO GERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

5.5 servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

5.6 restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal;

5.7 levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incuba, bem como eventuais turbações de terceiros;

5.8 não modificar a forma interna e externa do imóvel sem consentimento prévio e por escrito do locador;

5.9 entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança dos tribunais e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Município;

5.10 pagar as despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto, e quaisquer outras que vierem agravar o imóvel deverão ser transferidas, quando possível, mediante apresentação do presente instrumento de contrato junto aos fornecedores, para o nome do Locatário, o qual se responsabilizará pelas transferências e respectivos pagamentos até a entrega do imóvel, exceto quanto à taxa prevista no parágrafo sétimo desta cláusula. durante o prazo de vigência do contrato resultante deste TR;

5.11 permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista na Lei nº 8.245/91; e

5.12 acompanhar a execução do contrato, nos termos do § 3º do art. 8º da lei nº 14.133/2021, c/c com os artigos 18,19 e 20 do Decreto Municipal nº 2.898/2024 através do gestor e dos Fiscais do contrato resultante deste TR, que exercerão ampla e irrestrita fiscalização do objeto a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas, defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do Locador constantes no contrato resultante deste TR.

6. DO PRAZO DE LOCAÇÃO E CONDIÇÕES DO PAGAMENTO



COORDENAÇÃO GERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

6.1 A duração do contrato resultante deste TR abrangerá o período de 47(quarenta e sete) meses, iniciando no dia 01 de fevereiro de 2025 e terminando em 31/12/2028;

6.2 eventuais prorrogações do Contrato resultante deste TR, deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade para a administração;

6.3 a vigência do contrato resultante deste TR persistirá em qualquer hipótese de transferência de terceiros, a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o contrato resultante deste TR em seus termos e condições;

6.4 o Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, anular a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o locador com antecedência mínima de 30(trinta) dias.

6.5 finda a locação, o imóvel deverá ser devolvido ao proprietário em boas condições, nos moldes do laudo de vistoria lavrado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis da Secretaria ou do relatório de recebimento, salvo os desgastes naturais de seu uso normal, sendo, à época, vistoriado pelo Locador;

6.6 o pagamento do aluguel será efetuado pelo Locatário, por meio de ordem bancária, até o décimo dia útil de cada mês subsequente ao vencido, mediante recibo devidamente atestado pelo órgão responsável pela utilização do imóvel.

7. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E FINANCEIROS

As despesas resultantes deste TR possuem caráter continuado, de forma que no exercício de 2025 as despesas correrão à conta do Programa de Trabalho de nº 02.27-04.422.3020.211 – Manutenção das Atividades do Fundo Municipal do Fundo de Proteção e Defesa do Consumidor, Elemento de Despesa 3.3.9.0.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física, Fonte de Recursos 015001000010 – **Recursos não Vinculados a Impostos, estando compatível com o Orçamento Anual e com Plano Plurianual do Governo e aquelas pertencentes aos exercícios subsequentes contempladas no Plano Plurianual, os recursos serão indicados no início de cada exercício por simples apostilamento e foram contempladas no Plano Plurianual.**



8. DO REAJUSTE

8.1 O aluguel será reajustado a cada período de 12 meses, adotando-se a variação no período do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou, no caso de sua extinção, outro índice que venha a substituí-lo, tendo por limite máximo o valor de mercado do imóvel locado apurado à época da concessão do reajuste.

8.1.1 Para fins do reajuste do aluguel a ser concedido de acordo com os critérios estipulados no caput, deverá ser solicitado pelo locador com antecedência de até 30 (trinta) dias após completar os 12 (doze) meses.

8.1.2 A data do último reajuste contratual passará a ser contada como marco inicial para os reajustes seguintes, respeitado o interregno mínimo de 1 (um) ano, tendo seu impulso a partir da divulgação do índice oficial.

9. DA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS

9.1 O locatário fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e qualquer benfeitoria para execução da finalidade pública;

9.2 A realização das benfeitorias necessárias será de responsabilidade do Locador, podendo o Locatário, caso não realizadas no tempo acordado, efetuá-las e, nesse caso, abater o custo do valor do aluguel.

9.3 As benfeitorias úteis, se não autorizadas, e as voluptuárias serão de responsabilidade do Locatário, que poderá levá-las, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.4 as benfeitorias citadas no item anterior, deverão ser formalizadas, mediante Termo Aditivo;

9.4.1 as benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo locador, serão indenizadas;

9.4.2 as benfeitorias voluntárias não autorizadas pelo locador, poderão ser levantadas pelo locatário, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel;

9.4.3 as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão



indenizáveis e permitem o direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil;

9.4.3.1 o locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades;

9.4.3.2 por razões de interesse público, poderá o locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato resultante deste TR, multa ou dever de pagar qualquer indenização ao locador;

9.4.3.3 – A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de Termo Aditivo.

10. DA RESCISÃO

10.1 O contrato resultante deste TR poderá ser rescindido pelo locatário poderá, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer obrigação imposta ao locador, sem prejuízo da aplicação das penalidades;

10.2 O locatário poderá rescindir de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista as partes qualquer direito a indenização, nos seguintes casos:

- a) desapropriação;
- b) incêndio sem culpa do Locador;
- c) ocorrência de força maior que impeça a utilização do imóvel.

10.3 Constitui ainda motivo para rescisão unilateral do contrato a ocorrência das hipóteses previstas nos incisos I a IX do artigo 137, da Lei 14.133/2021, bem como a conveniência do Locatário, caso em que o Locador deve ser comunicado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.4 O procedimento formal de rescisão, terá início imediatamente a notificação escrita, entregue diretamente ao locador ou por via postal, com aviso de recebimento;



10.5 Os casos de rescisão do contrato resultante dese TR, serão formalmente motivados nos autos do processo administrativo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização de autoridade competente.

11. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVA

A inexecução total ou parcial do contrato resultante deste TR, bem como o descumprimento de qualquer dos deveres neles elencados, sujeitará o locador a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021.

12. DA GESTÃO/ FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

O gestor, os fiscais e os respectivos substitutos serão representantes da administração públicas designadas pelo Controlador Geral do Município, observados os requisitos estabelecidos no artigo 4º, 12, 18, 19,20 e 21 do Decreto Municipal nº 2.898/2024.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

O contrato resultante deste TR rege-se pela Lei nº 8.245/91, pelos artigos 565/578 do Código Civil e, no que couber, pelas disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à espécie.

Arapiraca-AL, 09 de janeiro de 2025.

Responsável pela Elaboração do TR:

José Leandro Silva Paixão
Assessor Técnico

Coordenação Geral de Licitações – CGL
Rua Samaritana, nº 1.185 – Bairro Santa Edwiges – CEP 53.311-180.
CNPJ nº 12.198.693/0001-58



PREFEITURA DE
ARAPIRACA

COORDENAÇÃO GERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

MAT:129103

João Pedro Oliveira da Silva
Coordenador Executivo do Procon/Arapiraca