



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2025

Processo Administrativo nº 43/2025

1 DO OBJETO

1.1 O presente Edital tem por objeto a locação de imóvel comercial destinado a abrigar os Departamentos de Contabilidade, Finanças, Orçamento e Pessoal, bem como a Assessoria de Comunicação Social da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP.

2 DO OBJETIVO

2.1 O objetivo deste Edital é fornecer subsídios para definição das regras do Chamamento Público para escolha de imóvel complementar da Sede da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, para instalação dos Departamentos de Contabilidade, Finanças, Orçamento e Pessoal, bem como a Assessoria de Comunicação Social.

2.2 As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3 DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

3.1 A presente contratação tem como finalidade assegurar a continuidade das atividades administrativas dos Departamentos de Contabilidade, Finanças, Orçamento e Pessoal, bem como da Assessoria de Comunicação Social, essenciais ao funcionamento do Poder Legislativo Municipal, atualmente desenvolvidas no imóvel situado em frente à sede da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, localizado na Avenida Dom Pedro II, nº 385, Centro – CEP:13.320-900.

3.2 A contratação de imóvel complementar justifica-se pelo fato que a sede da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP não possui espaço suficiente para abrigar os departamentos descritos no item 3.1.

3.3 A CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP já possui imóvel locado para atender esta necessidade desde o ano de 2020, através do CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 02/2020, o qual vence no dia 09 de novembro de 2025.



4 DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1 A contratação obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, ao Ato da Mesa nº 06/2023, que regulamenta Licitações e Contratos da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP e, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, bem como ao estipulado neste Edital e normas complementares.

5 DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório e classificatório:

5.1.1 O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.1.2 Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor.

5.2 O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.

5.3 O imóvel deve possuir área útil superior compatível com as características descritas no item 5.6 deste Edital.

5.3.1 Entende por área útil a efetivamente utilizada pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.

5.4 O imóvel deve ter todos os espaços climatizados e com acessibilidade em todas as áreas comuns e privativas.

5.5 O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização à CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP de andares consecutivos.

5.6 A área ofertada para locação pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP deve ter capacidade para abrigar 03 (três) salas administrativas com medidas superiores ou

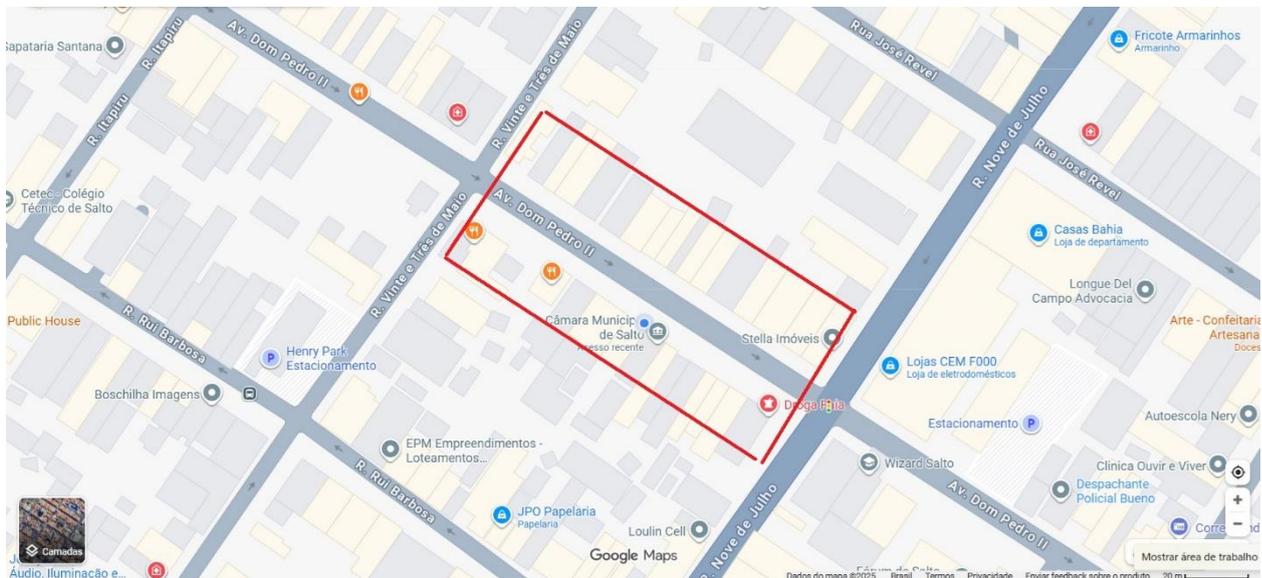


CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

iguais a 15m², 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) sala de arquivo com medidas superiores ou iguais a 15m².

5.7 O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

5.8 O imóvel deve estar localizado, impreterivelmente, no mesmo quarteirão da sede da Câmara da Estância Turística de Salto, situada à Avenida Dom Pedro II, 385, centro, Salto/SP, CEP: 13.320-900, conforme mapa abaixo, de forma a ser econômica, acessível e tecnicamente viável para o funcionamento do Poder Legislativo:



5.8.1 Tal exigência decorre de fatores técnicos e operacionais indispensáveis ao bom andamento dos serviços administrativos, entre os quais destacam-se:

- a) Fluxo de serviços internos – Os departamentos administrativos instalados em imóvel anexo mantêm contato diário e permanente com a sede da Câmara, razão pela qual a proximidade física é imprescindível para garantir agilidade, eficiência e economicidade no desempenho das atividades.
- b) Interligação de sistemas de comunicação e tecnologia – A infraestrutura de PABX e de rede de internet da Câmara é projetada para operar de forma integrada entre a sede e o imóvel anexo. A instalação em local distante comprometeria a continuidade e a estabilidade dos serviços, além de gerar custos adicionais para adaptações técnicas.
- c) Trânsito de servidores e documentos – Diversos servidores necessitam transitar entre



a sede e o imóvel anexo ao longo do expediente, transportando documentos oficiais e realizando atendimentos imediatos. A manutenção de um imóvel no mesmo quarteirão reduz deslocamentos, agiliza os fluxos de trabalho e garante maior segurança no manuseio de informações sensíveis.

d) Portanto, a limitação da locação a imóvel situado no mesmo quarteirão do prédio principal da Câmara justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade dos serviços, evitar gastos desnecessários com infraestrutura e preservar a eficiência administrativa.

5.9 As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.

5.10 As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.

5.11 Os forros/lajes devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

5.12 As esquadilhas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

5.13 As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.

5.14 As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.

5.15 O imóvel deve possuir medição individual de energia e água para as áreas ofertadas à CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA SALTO/SP, por meio de relógio medidor.

5.16 O imóvel deve atender aos requisitos de utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; infraestrutura para ar-condicionado em todos nas salas administrativas, com selo de Nível de Eficiência PROCEL-A ou B.

5.17 O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, ou mezanino, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas.

5.18 O imóvel deve possuir luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e



prevenção de incêndios.

5.19 O imóvel deve apresentar iluminação e aeração adequada, por meio de sistema natural ou artificial quando necessário, em todos os compartimentos habitáveis.

5.20 O imóvel deve possuir instalação elétrica adequada para utilização de microcomputadores, copiadoras, impressoras, servidores de rede, nobreaks e sistema de aterramento conforme normas vigentes.

5.21 O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências e normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.

5.22 O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.

5.23 O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros.

6 DA ESTIMATIVA DE VALOR DE CONTRATAÇÃO

6.1 O valor mensal estimado da contratação é de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, totalizando o valor anual de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, perfazendo o montante global de **R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)** pelo período de 60 (sessenta) meses.

6.2. O valor se baseia nos termos do contrato vigente, considerando atualização monetária e pesquisa de preços junto as imobiliárias locais, conforme exigências da Lei nº 14.133/2021.

7 DA APRESENTÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

7.1 As propostas serão recebidas **até às 17 horas, horário de Brasília, do dia 17/10/2025**, na sede da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, situada na Avenida Dom Pedro II, Centro, Salto-SP — CEP: 13.320.900, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: “Ao Departamento de Licitação – Proposta para Locação de Imóvel”.

7.1.1 Dentro do envelope derá conter obrigatoriamente a proposta e os documentos exigidos neste Edital, sob pena de desclassificação.

7.1.2 Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limites constantes



do item 7.1 acima.

7.1.3 Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolizada.

7.2 A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

7.3 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal, comprovadas por documentação apta.

7.4 A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

7.5 A análise e seleção da proposta será realizada pelo Agente de Contratação.

7.6 A Proposta deverá obrigatoriamente conter informações contidas no Anexo 2 deste Edital.

7.7 Quando da análise e seleção da proposta, o Agente de Contratação poderá realizar consulta prévia aos órgãos competentes para fins de verificação da documentação exigida, bem como poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

7.8 As propostas serão analisadas em 2 (dois) etapas distintas e subsequentes:

a) Etapa 1: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da protocolização/entrega da proposta, constantes do item 5 deste Edital, de caráter eliminatório e classificatório;

b) Etapa 2: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel (até 90 dias), constantes do item 5 do deste Edital, de caráter eliminatório e classificatório;

8 DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1 Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado e as exigências deste Edital.



8.2 Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO DE SALTO/SP, a Coordenadoria do Departamento de Licitação poderá optar pela inexigibilidade de licitação, como fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 de Licitações e Contratos;

8.3 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO DE SALTO/SP, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

8.4 Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

8.5 A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias contados na data de recebimento da nota de empenho pelo LOCADOR.

8.6 O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

8.6.1 O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP.

8.7 Para assinatura do contrato, serão exigidos e/ou consultados os documentos a seguir listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

8.7.1 cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

8.7.2 cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis atualizada;

8.7.3 certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

8.7.4 certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

8.7.5 certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

8.7.6 se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>). Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNCIAI, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php). Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (<http://www.esancoes.sp.gov.br>). Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (<http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx>); Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://www.tce.sp.gov.br/apenados>). consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php).

- 8.7.7** cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
 - 8.7.8** contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
 - 8.7.9** declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
 - 8.7.10** relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
 - 8.7.11** outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- 8.8** O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 8.5 deste Edital, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP.
- 8.8.1** Caso seja solicitado, a proponente deverá enviar cópia da planta do imóvel, projetos arquitetônicos, leiautes, projetos elétricos, hidráulico-sanitário e complementares, bem como dos manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

9 DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

9.1 O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo previsto no item 8.5 deste Edital, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP.

9.1.1 No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas no



item 5 deste Edital e na proposta da proponente.

9.2 Confirmadas as condições descritas nos itens 9.1. e 9.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, observado o disposto no subitem 8.5 deste Edital.

10 DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

10.1 São obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

- a) entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) fornecer a CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) fornecer a CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;
- h) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração da avença;
- i) indicar preposto para se aceitar pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, representá-la na execução do contrato decorrente deste Edital;
- j) fornecer a CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.
- k) Pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel (IPTU, por exemplo);
- l) Garantia de que o imóvel não possui ônus que impeça sua utilização;
- m) Manutenção da integridade estrutural e legal do bem durante a vigência contratual.
- n) Pagar os impostos (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra incêndio e outros sinistros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário e em estrita observância à disposição contida no contrato a ser celebrado em decorrência deste Edital;
- o) Registrar a cláusula de vigência (artigo 8º da Lei nº 8245/91) na matrícula do imóvel



locado, às suas expensas.

- p) Observar todos os deveres contidos no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991.
- q) Reforma ou adaptações que se façam necessárias para o uso da Câmara.

10.2 - São obrigações e responsabilidades da LOCATÁRIA:

- a) pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, considerando o prazo de carência de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do contrato;
- b) servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;
- d) comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si e/ou seus visitantes;
- f) não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da proponente adjudicatária;
- g) entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- h) pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e, se for o caso, condomínio;
- i) permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

11 FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

11.1 A CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP designará, por meio de portaria, um servidor efetivo para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a



execução das falhas ou defeitos observados visando zelar pela manutenção do imóvel locado.

11.2 As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

12 DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1 A CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e exposto consentimento da proponente adjudicatária.

12.2 - As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

12.3 - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, móveis, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, desde que não sejam de propriedade do LOCADOR, constantes do laudo de vistoria.

12.4 - Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, salvo os desgastes naturais do uso normal.

13 DA VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

13.1 - Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

13.2 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início na data de assinatura pelas partes, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

13.4 A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade



competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

13.4.1 Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

13.4.2 Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

13.4.3 Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

13.4.4 Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

13.5 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

13.6 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

13.7 O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

13.8 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

13.9 A despeito do quanto consignado no item anterior, fica assegurada à LOCATÁRIA, sem qualquer ônus, a possibilidade de rescisão antecipada do contrato, mediante prévia comunicação ao LOCADOR, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos.

14 DO REAJUSTE

14.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

14.2 Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do LOCADOR, o valor global do contrato será reajustado, mediante a aplicação do índice IGPM – Índice Geral de Preços – Mercado, acumulado nos últimos 12 (doze) meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

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

14.5 Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

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

14.7 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, a LOCATÁRIA elegerá novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente.

14.8 O reajuste será realizado por apostilamento.

15 DO PAGAMENTO

15.1 A CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP pagará aluguel mensal, até o décimo dia de cada mês, por meio de depósito ou pix em conta bancária de titularidade do LOCADOR, mediante apresentação da respectiva Nota Fiscal.

15.2 Além de efetuar o pagamento, A CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP apresentará, quando solicitado, os recibos de pagamentos referentes às faturas de energia elétrica, água, telefonia fixa, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital, e isenções.

16 DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

16.1 Deverão ser utilizados, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção.

16.2 Deverão ser priorizados o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local.

16.3 O LOCADOR deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção.

16.4 O LOCADOR deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação

17 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

orçamentária própria, prevista no orçamento da Locatária, bem como no Plano Anual de Contratações 2.025, item 30 (Aluguel Anexo) na classificação abaixo:

AÇÃO – 2079 – MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS

3390 – DESPESAS CORRENTES/OUTRAS DESPESAS

33.90.39.10 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – FICHA 14

NOSSO CÓDIGO: 20.283.8 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

18 DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 Todos os atos decorrentes desse Edital de Chamamento serão divulgados no site da Câmara da Estância Turística de Salto, nos seguintes endereços eletrônicos:

<https://www.camarasalto.sp.gov.br/licitacoes>

<https://www.imprensaoficialmunicipal.com.br/salto>

<https://www.gov.br/pncp/pt-br>

19 ANEXOS

19.1 Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo I – Modelo de Credencial;
- b) Anexo II – Modelo de Proposta;
- c) Anexo III – Modelo de Termo de Acordo (tributos e encargos acessórios).
- d) Anexo IV – Minuta do Contrato

Estância Turística de Salto, em 01 de outubro de 2025

CLAYTON APARECIDO DO SANTOS

Presidente



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

ANEXO 1

MODELO DE CREDENCIAL

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2025

Processo Administrativo nº 43/2025

À COORDENADORIA DO DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP

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, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em SALTO/SP, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do prédio Anexo da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO DE SALTO/SP, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa _____praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

(digital)

OU

(assinatura com reconhecimento de firma em cartório)



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

ANEXO II
MODELO DE PROPOSTA

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2025

Processo Administrativo nº 43/2025

À COORDENAÇÃO DO DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO
CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP

Dados do Proponente: _____

Nome ou Razão Social CPF/CNPJ (MF) nº : _____

Inscrição Estadual nº: _____

Inscrição Municipal nº: _____

Endereço: _____

Telefone: _____ Fax: _____

Cidade: _____ UF: _____

Banco: _____ Agência: _____ Conta Corrente: _____

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

Nome: _____ CPF: _____ Cargo/Função: _____

Cédula de Identidade: _____ Expedido por: _____ Nacionalidade

_____ Estado Civil _____ Endereço: _____ Telefone:

_____ Endereço Eletrônico: _____

Apresentamos a CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em SALTO/SP, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do prédio Anexo da CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP, nos seguintes termos:

a) dados do imóvel: **(especificar conforme o item 5 deste Edital);**

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: (____) noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);

c) total da área privativa: __(__) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

- consideradas de uso comum): ___(___) metros quadrados;
e) valor mensal do aluguel: R\$ ___(___);
f) valor mensal do condomínio: R\$ ___(___); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
g) valor do IPTU: R\$ ___ (___);
h) Garagem: ___(___) vagas privativas.

Declaramos que:

- a) o imóvel ofertado estará disponível à CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do contrato;
b) 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)

Observação: Anexar junto à Proposta todos os documentos obrigatórios constantes neste Edital.

Local, data e assinatura.

(digital)

OU

(assinatura com reconhecimento de firma em cartório)



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

ANEXO III

MODELO DE TERMO DE ACORDO (TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2025

Processo Administrativo nº 43/2025

À COORDENADORIA DO DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO/SP

O(A) ____ (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) ____, CPF (CNPJ) nº ____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, anuir com o proposto, quanto à não incidência do pagamento destacado de quaisquer tributos e aos encargos acessórios incidentes sobre o imóvel, sito ____(endereço do imóvel objeto da locação), de minha propriedade, ficando assim, sob minha responsabilidade a quitação dos referidos tributos e encargos acessórios, sobre este bem.

Local, data e assinatura.

(digital)

OU

(assinatura com reconhecimento de firma em cartório)



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

ANEXO IV

Contrato Administrativo nº ____/2025

Processo Administrativo nº 43/2025

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº xx/xxxx,
QUE FAZEM ENTRE SI A CÂMARA DA
ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO, E
.....

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALTO**, com sede na Rua Dom Pedro II, 385 – Centro, Salto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 48.986.798/0001-19 representada por seu Presidente CLAYTON APARECIDO DOS SANTOS, empossado sob a matrícula nº 1098, doravante denominado LOCATÁRIA, e o(a) [LOCADOR], inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº [CNPJ], sediado(a) na [endereço], na cidade de [cidade]/[UF], doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por [nome e função no CONTRATADO], conforme [atos constitutivos da empresa] OU [procuração apresentada nos autos], tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 43/2025 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do(a) [Concorrência] OU [Dispensa de Licitação] OU [Inexigibilidade de Licitação] nº XX/XXXX, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço [endereço], bairro [bairro], no Município de [cidade]/[UF], objeto da matrícula nº [matrícula], do [nº ofício] ° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [comarca], para abrigar as instalações dos Departamentos de Contabilidade, Finanças, Orçamento e Pessoal, bem como a Assessoria de Comunicação Social.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.



3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

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

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;



3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.17. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e

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

3.1.19. Registrar a cláusula de vigência (artigo 8º da Lei nº 8245/91) na matrícula do imóvel locado, às suas expensas.

3.1.20. Observar todos os deveres contidos no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991.

3.1.21. Reforma ou adaptações que se façam necessárias para o uso da Câmara

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:



- 4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.2.1.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4.** 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;
- 4.1.4.1.** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.4.2.** Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 4.1.5.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;



4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

4.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

4.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

4.1.10.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

4.1.10.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

4.1.10.6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

4.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

4.1.10.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;



4.1.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

4.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ **[0,00]** (**valor por extenso**), perfazendo o valor total de R\$ **[0,00]** (**valor por extenso**).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção



também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta aos sítios eletrônicos oficiais para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto aos sítios eletrônicos oficiais, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a



ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto aos órgãos competentes.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **IPCA** de correção monetária.

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

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

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

7.13.1. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **XX (valor por extenso) [meses]/[anos]**, com início na data de **DD/MM/AAAA** e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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



8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

8.1.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

8.1.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

8.1.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

8.1.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **DD/MM/AAAA**.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **[Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M]** ou **[Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-**



DI], ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

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

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

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

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

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

AÇÃO – 2079 – MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS

3390 – DESPESAS CORRENTES/OUTRAS DESPESAS

33.90.39.10 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – FICHA 14

NOSSO CÓDIGO: 20.283.8 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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



12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de **2%** (**dois** por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de **30** (**trinta**) dias;

(2) Multa Compensatória de **10%** (**dez** por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);



(3) Multa Compensatória **20%** (**vinte** por cento) a **XX%** (**xxxxx** por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **30 (trinta)** dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.



15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa, mediante prévia comunicação de ambas as Partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

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

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

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.



CÂMARA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO
AV. D. PEDRO II, Nº 385 – CENTRO – SALTO/SP – CEP: 13.320-900
Fone (11) 4602-8300 – CNPJ 48.986.798/0001-19
e-mail: camarasalto@camarasalto.sp.gov.br
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Estância Turística de Salto, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

Representante legal da LOCATÁRIA

Representante legal do LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1-

2-