



MINUTA DO TERMO DO CONTRATO

CONTRATO N.º _____

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO A PREFEITURA MUNICIPAL DE TIANGUÁ/CE, ATRAVÉS DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO E DO OUTRO O _____ PARA O FIM QUE NELE SE DECLARA.

O MUNICÍPIO DE TIANGUÁ, Estado do Ceará, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º _____, neste ato representado pelo Ordenador de Despesas da _____, Sr. Secretário de Educação _____, CPF. n.º _____, aqui denominado LOCATÁRIO, e de outro lado o(a) Sr.(a) _____, inscrito(a) no CPF sob o n.º _____, residente na _____, n.º. _____, Bairro _____/CE, aqui denominado de LOCADOR resolvem firmar o presente Contrato.

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação n.º _____, na forma do disposto no 42/2023, 29 de dezembro de 2023, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a _____.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: A entrega das chaves deverá ser realizada quando da assinatura do contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2. 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 da Administração;

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

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

2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, os eventuais defeitos existentes.

2.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

2.1.10. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

2.1.11. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

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

2.1.13. Será de inteira responsabilidade da LOCADOR, pelo período em que deter a posse direta do imóvel, pagar ou dar quitação, mesmo por motivo de isenção, dos tributos municipais, como IPTU, Taxa ou Tarifa do Lixo, correspondentes ao imóvel locado, bem como quaisquer outros tributos que venham a ser criados por lei municipal, além de qualquer tributo estadual ou federal incidente.



CLÁUSULA TERCEIRA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1. Pagar o aluguel e o pagamento do IPTU relativo ao imóvel locado, bem como as demais taxas incidentes sobre o imóvel, será de responsabilidade do LOCATÁRIO;
- 3.1.2. Os encargos com limpeza, água e esgoto, luz, telefonia ou despesas ordinárias de condomínio.
- 3.1.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.4. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 3.1.6. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 3.1.7. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

CLÁUSULA QUARTA: DA VIGÊNCIA

4.1. O presente contrato produzirá seus jurídicos e efeitos legais a partir da assinatura deste termo de contrato e vigorará pelo prazo de 05 (CINCO) meses, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma do artigo Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/21, de acordo com a necessidade.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual

CLÁUSULA QUINTA: DO ALUGUEL / PERIODICIDADE

5.1. O valor mensal da presente avença é de R\$ _____ (_____), totalizando o valor global para um período de 05 (cinco) meses de R\$ _____ (_____), a ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, que poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, com base no índice oficial do Governo Federal (IGPM/FGV) ou seus substitutivos.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: Para que seja efetuado o reajuste anual previsto acima, a LOCADORA deverá solicitar, por escrito, o reajuste previsto no *caput* desta cláusula contratual.

CLÁUSULA SEXTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. A despesa decorrente da presente contratação correrá a conta de dotação orçamentária própria da _____; Exercício de 2024, e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios _____ subsequentes, classificada sob o seguinte código:

_____.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

7.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

7.1.2. O fiscal do contrato anotar^á em registro pr^oprio todas as ocorr^ências relacionadas com a execu^ção do contrato, indicando dia, m^es e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necess^ário à regulariza^ção das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as provid^ências cab^íveis.

7.1.3. A gest^ão e fiscaliza^ço do contrato seguir^ão as disposi^ções da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

7.1.4. As decis^ões e provid^ências que ultrapassarem a compet^ência do fiscal do contrato dever^ão ser solicitadas a seus superiores em tempo h^ábil, para a ado^ção das medidas convenientes.

7.1.5. O LOCADOR poder^á indicar um representante para represent^á-lo na execu^ção do contrato.

CLÁUSULA OITAVA: DA DESTINAÇÃO

8.1. O imóvel ora locado só poder^á ser utilizado pela _____, para o fim a que se destina, conforme estabelecido na Cl^áusula Primeira deste Instrumento, vedada a subloca^ção, o empr^éstimo, ou a cess^ão do imóvel, parcial ou total, salvo se devidamente oficiada e autorizada pela LOCADORA.

CLÁUSULA NONA: CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

9.1. O LOCATÁRIO, obriga-se a conservar o imóvel e a devolv^ê-lo, nas mesmas condi^ções recebidas, ressalvadas os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Termo de Vistoria do Imóvel que passar^á a fazer parte integrante do presente contrato de loca^ção.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasi^ão da entrega das chaves, para fins de verifica^ção minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: Restituir o imóvel, finda a loca^ção, nas condi^ções em que o recebeu, conforme documento de descri^ção minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriora^ções decorrentes do uso normal. Alternativamente, poder^á repassar ao Locador, desde que aceito por este, a import^ância correspondente ao or^çamento elaborado pelo setor t^écnico da Administra^ção, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA: Estando o imóvel segurado, no caso de inc^êndio ou de ocorr^ência de qualquer outro motivo de for^ça maior que impe^ça a utiliza^ção parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do locatário, poder^á este considerar rescindido o contrato, sem que a LOCADORA assista o direito a qualquer indeniza^ção.

CLÁUSULA DÉCIMA: BENFEITORIAS ADICIONAIS

10.1. A _____, só poder^á efetuar no imóvel, benfeitorias e adapta^ções com autoriza^ção expressa e antecipada da LOCADORA, com anteced^ência de 30 (trinta) dias, que se incorporar^ão ao imóvel.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: Quando da autoriza^ção, dever^ão estar claras entre as partes, se estas benfeitorias ser^ão descontadas dos valores previstos em loca^ção ou convertidas em períodos de loca^ção isentos de taxa, ou ainda não ter^ão direito a reten^ção, indeniza^ção ou remo^ção das mesmas, quando findo o contrato;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA RESCISÃO

11.1. O LOCATÁRIO, no seu l^ídimo interesse, poder^á extinguir este contrato, sem qualquer ^ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cl^áusula contratual ou obriga^ção imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplica^ção das penalidades cab^íveis.

11.1.1 A extin^ção por descumprimento das cl^áusulas e obriga^ções contratuais acarretar^á a execu^ção dos valores das multas e indeniza^ções devidos ao LOCATÁRIO, bem como a reten^ção dos cr^éditos decorrentes do contrato, at^é o limite dos prejuízos causados, al^ém das san^ções previstas neste instrumento.

11.2 Tamb^ém constitui motivo para a extin^ção do contrato a ocorr^ência de qualquer das hip^óteses enumeradas no artigo 137 da Lei n^o 14.133, de 2021, que sejam aplic^áveis a esta rela^ção locatícia.

11.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupa^ção do imóvel, tais como inc^êndio, desmoronamento, desapropria^ção, caso fortuito ou for^ça maior etc., o LOCATÁRIO poder^á considerar o contrato rescindido



imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

11.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

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

11.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

11.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

11.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

11.6.3 Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS PENALIDADES

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

a) Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b) Multa:

b.1. Moratória de 1% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021;

c) Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I - Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

II - Der causa à inexecução total do contrato;

III - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013;

12.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

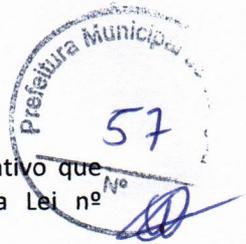
12.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;



12.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

12.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

12.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PUBLICAÇÃO

13.1. A _____ fará, obrigatoriamente, a publicação do resumo deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

14.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Aplica-se no que couber às condições estabelecidas no presente instrumento contratual às normas estabelecidas no Código Civil Brasileiro, na Lei nº 8.245, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato) e na Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO

O foro da Comarca de Canindé/CE é o competente para dirimir questões decorrentes da execução deste Contrato, em obediência ao disposto no § 1º do art. 92 da Lei 14.133/21.

Declaram as partes que este Contrato corresponde à manifestação final, completa e exclusiva de acordo entre elas celebrado, assinando o presente Contrato juntamente com as testemunhas abaixo firmadas.

TIANGUÁ-CE, __ de _____ de _____.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
LOCATÁRIO

CPF nº. _____
LOCADOR

Testemunhas:

1. _____ CPF. _____

2. _____ CPF. _____