

**CONTRATO**

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 20260065, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE BEBERIBE/CE, POR INTERMÉDIO DO (A) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E A EMPRESA NORDESTINA DE TURISMO LTDA.

O **MUNICÍPIO DE BEBERIBE/CE**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua: João Tomaz Ferreira, nº 42. CEP: 62.840-000. Centro – Beberibe, Estado do Ceará, inscrito no CNPJ sob o nº 07.528.292/0001-89, por intermédio do(a) Secretaria de Educação, neste ato representado(a) pelo(a) Ordenador(a) de Despesas Terezinha Holanda Costa de Freitas, nomeado(a) pela Portaria nº 24.02.001/2025, de 24 de fevereiro de 2026, portador da Matrícula Funcional nº 1**6675, doravante denominado **LOCATÁRIA**, e o(a) EMPRESA NORDESTINA DE TURISMO LTDA – EPP, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 35.211.101/0001-96, sediado(a) na Rua.: João Baltazar, nº S/N – Sala 01. Bairro: Centro. CEP: 62.840-000, telefone (85) 99401-7110, em Beberibe, Estado do Ceará, doravante designado **LOCADORA**, neste ato representada pelo(a) Sr.(a). Beatriz Machado Leite portadora da Cédula de Identidade nº 97002169072 expedida pela(o) SSP/CE e CPF nº 624.121.913-87, tendo em vista o que consta no Processo nº 2701001-2026 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 0602001-2026, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1. O objeto do presente instrumento é a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Educação do Município de Beberibe/CE, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.1. Objeto da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE FORNECIMENTO	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Educação do Município de Beberibe/CE	Mês	36	R\$ 9.450,00	R\$ 340.200,00

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.2.1. O Laudo de Avaliação do Imóvel;
- 1.2.2. O Termo de Referência;
- 1.2.3. A Autorização de Inexigibilidade de Licitação;
- 1.2.4. A Proposta do LOCADOR; e
- 1.2.5. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO.

2.1. O prazo de vigência da contratação será de 36 (tinta e seis) meses contados da data de assinatura do contrato podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do



artigo 107 da Lei nº 14.133, de 2021. A existência de créditos orçamentários vinculados a contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS.

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA SUBCONTRATAÇÃO.

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO.

5.1. A LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR pela locação do imóvel descrito na cláusula primeira a importância mensal de R\$ 9.450,00 (nove mil quatrocentos e cinquenta reais), que será reajustado anualmente pelo índice do IPCA, desde a data da avaliação do valor do aluguel, nos termos do art. 92, § 3º da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO.

6.1. O prazo para pagamento ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 O valor pactuado no presente contrato será reajustado anualmente pelo índice do IPCA, desde a data da avaliação do valor do aluguel, nos termos do art. 92, § 3º da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA.

8.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 8.1.2. 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;
- 8.1.3. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.4. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.5. A LOCATÁRIA poderá fazer, mediante anuência do LOCADOR, todas as adaptações e reforma necessárias nos cômodos locados para a instalação a que se destina.
- 8.1.6. As reformas procedidas nos cômodos objeto do presente contrato serão descontadas no aluguel pactuado, sempre que trouxerem melhorias permanentes ao imóvel locado.
- 8.1.7. Na hipótese de as reformas não trazerem melhorias permanentes ao imóvel locado, serão procedidas às custas da LOCATÁRIA que poderá levá-las ao término do prazo de vigência da locação, sempre que isso não importe prejuízos ao imóvel locado.



8.1.8. A LOCATÁRIA se compromete a conservar o imóvel em boas condições de higiene e conservação, zelando pelas instalações e benfeitorias enquanto perdurar a locação, até a efetiva entrega das chaves, restituindo o imóvel no estado em que o recebeu.

8.1.9. O recebimento das chaves do imóvel, finda ou extinta a locação, será precedida de vistoria pelo LOCADOR ou seu representante a fim de constatar o estado em que se encontra o imóvel e suas instalações, devendo a LOCATÁRIA providenciar o conserto das irregularidades por ventura encontradas.

8.1.10. No caso de serem constatados danos causados ao imóvel, durante o seu uso, e a LOCATÁRIA não providenciar, de imediato, os reparos e consertos dos mesmos, o LOCADOR ficará desde já autorizado pela LOCATÁRIA a providenciar os devidos reparos e consertos, correndo essas despesas por conta da LOCATÁRIA até o dia em que o imóvel seja entregue devidamente reparado.

8.1.11. 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;

8.1.12. 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 à LOCATÁRIA;

8.1.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica (mesmo que esteja em nome do locador), gás (se houver) e água e esgoto;

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

9.1.1. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, se houver;

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

9.1.3. 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;

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

9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.1.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

9.1.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação;

9.1.9. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO.

10.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.



11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCADOR que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao LOCADOR que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- I) Advertência, quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- II) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- III) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

IV) Multa:

- (1) Moratória de 0,5% (cinco décimo por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 60 (sessenta) dias;
- (3) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas "e" a "h" do subitem 11.1, de 30% (trinta por cento) do valor do Contrato.
- (4) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea "c" do subitem 11.1, de 20% (vinte por cento) do valor do Contrato.
- (5) Para infração descrita na alínea "b" do subitem 11.1, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do Contrato.
- (6) Para infrações descritas na alínea "d" do subitem 11.1, a multa será de 5% (cinco por cento) do valor do Contrato.
- (7) Para a infração descrita na alínea "a" do subitem 11.1, a multa será de 3% (três por cento) do valor do Contrato.

11.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado a LOCATÁRIA (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).



11.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela LOCATÁRIA o LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

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

11.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa o LOCADOR, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a LOCATÁRIA;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.7. 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).

11.8. A personalidade jurídica do LOCADOR poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o LOCADOR, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.9. A LOCATÁRIA deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

12.1.1. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a LOCATÁRIA, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.



12.1.2. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do LOCADOR pela LOCATÁRIA nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

12.1.3. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

12.2. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da NLLC, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

12.3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

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

12.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.3.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Beberibe/CE deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

I. Gestão/Unidade: 0801 - Secretaria de Educação.

II. Programa de Trabalho: 12.122.0002.2.008 - Manutenção e Funcionamento da Secretaria de Educação

III. Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 – outros serviços terceiros pessoa jurídica

IV. Subelemento de Despesa: 3.3.90.39.10

V. Fonte de Recursos: 1500100100 - Receita de Imposto e Trans. – Educação.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS.

14.1. Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES.

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

15.2. O LOCADOR é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.



15.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica da LOCATÁRIA, 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 (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

15.4. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO.

16.1. Incumbirá a LOCATÁRIA 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 nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO.

17.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Beberibe/CE 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 14.133/21.

Beberibe/CE, 11 de fevereiro de 2026.

Terezinha Holanda Costa de Freitas
Secretária de Educação
Portaria: 24.02.001/2025
LOCATÁRIA

EMPRESA NORDESTINA DE TURISMO LTDA – EPP
CNPJ/MF nº 35.211.101/0001-96
Responsável: Beatriz Machado Leite CPF nº 624.121.913-87
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

CPF:

CPF: