



CHAMADA PÚBLICA Nº 27.001/2026-CHP
ANEXO VIII – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº ____/2____ – SEPLAN

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MARACANAÚ POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO - SEPLAN E A (O) _____, ABAIXO QUALIFICADAS, PARA O FIM QUE NELE SE DECLARA.

O MUNICÍPIO DE MARACANAÚ, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO - SEPLAN, situada na _____, nº _____, Bairro _____, CNPJ sob o nº _____, doravante denominado LOCATÁRIA, neste ato representada por seu Secretário Executivo, _____, CPF nº _____ e a empresa _____, inscrita no CNPJ nº _____, localizada na Rua _____, Nº _____, Bairro: _____, doravante denominado(a) LOCADOR(A), representada neste ato por _____, nacionalidade, estado civil, RG nº _____, CPF nº _____, têm entre si justa e acordada a celebração do presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL.

1.1. O presente contrato tem como fundamento o Edital de Chamamento Público nº 27.001/2026-CHP e seus anexos, os preceitos do Direito Público, a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro 2002 (Código Civil), e, ainda, outros dispositivos legais necessários ao cumprimento de seu objeto.

1.2. O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, §5º da Lei nº 14.133/21, o qual autoriza a Inexigibilidade de Licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO.

2.1. Constitui objeto deste contrato a locação de imóvel situado no Município de Maracanaú/CE, na Rua/Av. _____, nº _____ Bairro _____, CEP _____, conforme características de área e limites constantes na Matrícula nº _____, que passa a fazer parte deste contrato, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO.

3.1. O imóvel objeto do presente contrato destina-se ao FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN, BEM COMO DA SECRETARIA DE FINANÇAS – SEFIN, CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – CGM, SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE E CONTROLE URBANO – SEINFRA E SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE – SEMAM, conforme condições e exigências estabelecidas no Projeto Básico.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO.

4.1. O prazo de vigência do contrato será de 05 (cinco) anos, iniciando a partir de sua publicação, podendo, por interesse entre as partes, ser prorrogado nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/21, desde que observada a adequabilidade mercadológica do valor cobrado a título de aluguel. Contudo, os efeitos relativos à locação somente iniciam a partir do recebimento definitivo, precedido de vistoria do imóvel.

4.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas. Todas as prorrogações serão precedidas de apuração do valor locatício do imóvel, a ser apurado conforme regras de



mercado, preferencialmente por entidade integrante da Administração Pública, em laudos que serão incorporados ao processo administrativo.

4.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o(a) LOCADOR(A) deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

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

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO.

5.1. O pagamento da locação iniciará após a emissão do termo de recebimento definitivo do imóvel, devendo este estar em total conformidade com o disposto no Edital e anexos.

5.2. Haverá carência de 30 (trinta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do recebimento definitivo do imóvel.

5.3. O valor mensal do aluguel será de R\$ _____ (_____ reais) deverá ser pago até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao vencido.

5.4. Com vistas a viabilizar o pagamento do valor devido a título de locação por parte da LOCATÁRIA, caberá ao(a) LOCADOR(A), no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis posteriores ao mês devido, protocolar a solicitação para pagamento acompanhada das certidões comprobatórias de sua regularidade fiscal, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

5.6. O pagamento dos valores mensais de aluguel será efetuado através de crédito na conta bancária do contratado, após o encaminhamento da seguinte documentação:

PARA PESSOA JURÍDICA:

- I) Nota Fiscal/fatura discriminativa, em via única, devidamente autorizada pelo gestor do contrato (pague-se) e atestada por servidor(a) responsável pela liquidação;
- II) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- III) Certidão Conjunta Negativa de Débito quanto aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (PGFN), com abrangência inclusive as contribuições sociais;
- IV) CRF – Certificado de Regularidade de FGTS, expedido pela Caixa Econômica Federal;
- V) CND emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual;
- VI) CND emitida pelo município domiciliado; e,
- VII) CND emitida pela Justiça Federal do Trabalho, emitida na forma da Lei Nº. 12.440/2011.
- VIII) CND referente aos tributos que incidam sobre o imóvel;

PARA PESSOA FÍSICA:

- I) Documento de identificação e CPF do proprietário ou legítimo possuidor;
- II) Certidão Conjunta Negativa de Débito quanto aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (PGFN), com abrangência inclusive as contribuições sociais;
- III) CND emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual;
- IV) CND emitida pelo município domiciliado; e,
- V) CND referente aos tributos que incidam sobre o imóvel.

5.7. O primeiro pagamento só será feito após a apresentação da documentação referente a licenças, seguros, alvarás e matrícula da obra no CREA e no INSS.

5.8. A LOCATÁRIA não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada, fica obrigada, observado o previsto na cláusula 5.3, a pagar juros de mora de 1% ao mês.



CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE.

6.1. Será admitido o reajuste do valor locatício, conforme dispõe o §7º do art. 25 c/c art. 82, VI e § 5º, IV da Lei nº 14.133/2021, mediante a aplicação do IGP-M – Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela FGV – Fundação Getúlio Vargas, ou outro que vier substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano do contrato, contado da data da apresentação do orçamento estimado, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

6.2. Compete o(a) LOCADOR(A) pleitear a aplicação do reajuste anual, que será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual, sob pena de preclusão do direito.

6.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço de mercado para a presente locação, o(a) LOCADOR(A) aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado locatício, garantindo-se a continuidade da contratação mais vantajosa para a Administração Pública, sob pena de não ser concedido o reajuste.

6.4. Ocorrerá também a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

6.5. Durante o prazo de reajuste contratual não haverá, em nenhuma hipótese, revisão do valor avençado a título de aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

7.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão pela fonte de recursos do órgão contratante, consignadas abaixo:

27101.04.121.2125.2526 – 3.3.90.39.10 – 1500000000.

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO DE IPTU E OUTROS TRIBUTOS.

8.1. O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, bem como qualquer tributo de competência do Município, serão de responsabilidade da LOCADORA.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA.

9.1. Cumprir as obrigações dispostas no art. 23 da Lei nº 8.245/91;

9.2. Levar ao conhecimento do(a) LOCADOR(A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

9.3. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

9.4. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18/10/91;

9.5. Respeitar os direitos de vizinhança, reconhecendo que o(a) LOCADOR(A) não tem obrigação de resolver reclamações sobre ruídos, barulhos ou outros sons, partam eles de setores vizinhos ou do próprio imóvel;

9.6. Findada a locação, restituir o imóvel, no estado em que for recebido, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e as benfeitorias autorizadas pelo(a) LOCADOR(A);

9.7. 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;

9.8. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto;

9.9. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso.

9.10. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

9.11. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

9.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se houver;

9.13. Acionar as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio;



9.14. Arcar com o pagamento das despesas com fornecimento de energia elétrica, iluminação pública e água e esgoto consumidas no imóvel locado. Ficará sob incumbência do(a) LOCADOR(A) o pagamento de outros encargos que, direta ou indiretamente, venham a incidir sobre o imóvel ora locado, inclusive taxas, impostos, serviços municipais etc;

9.15. Providenciar, em prazo concomitante com a ocupação do imóvel, pós recebimento provisório e até o recebimento definitivo, a transferência das contas de consumo para o seu próprio nome junto à ENEL e CAGECE.

9.16. Com exceção do que dispõe o art. 4º da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 que trata da proteção dos dados pessoais, a LOCATÁRIA se obriga a dar ciência prévia à(ao) LOCADOR(A) quando fizer uso dos dados privados, sempre zelando pelos princípios da minimização da coleta, necessidade de exposição específica da finalidade, sem prejuízo da mera correção dos dados.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A).

10.1. Cumprir as obrigações dispostas no art. 22 da Lei nº 8.245/91;

10.2. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação exigidas;

10.3. Assegurar à LOCATÁRIA o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do art. 28 da Lei nº 8.245/91;

10.4. Responder as solicitações da LOCATÁRIA acerca de pedidos para realização de benfeitorias úteis e voluptuárias no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis;

10.5. Informar à LOCATÁRIA a superveniência de qualquer fato novo que ponha em risco a locação, sob pena de aplicação de multa contratual e ressarcimento de prejuízos que venham a ser suportados pela Administração;

10.6. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no Edital e seus anexos, arcando com todos os custos necessários, inclusive projetos executivos;

10.7. Adaptar os layouts às necessidades dos ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado;

10.8. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

10.9. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.10. Entregar o imóvel no prazo constante no Edital e anexos;

10.11. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

10.12. Providenciar o Auto de Vistoriado Corpo de Bombeiros (ou sua atualização) e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo durante todo o período de vigência do contrato;

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

10.14. Informar à LOCATÁRIA, no caso de condomínio pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se referirem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) Obras destinadas a repor as condições de habitação do edifício;



d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) Constituição de fundo de reserva e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

10.15. Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste Projeto, bem como do Edital;

10.16. Cumprir, rigorosamente, os prazos e condições pactuados, em conformidade com o disposto no Edital;

10.17. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o(a) LOCADOR(A) fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;

10.18. Informar ao Fiscal ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade no curso da execução do contrato, prestando os esclarecimentos necessários;

10.19. Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes do Edital e anexos;

10.20. Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações;

10.21. Fornecer e manter atualizada durante toda a vigência do contrato, lista atualizada de seus fornecedores, com nomes de contatos, telefones fixos, telefones celulares e e-mails para acionamento de eventuais garantias de equipamentos e sistemas, tais como elevadores, nobreaks, geradores, bombas, motores de portões ou cancelas, ar-condicionado, detecção e combate a incêndio etc., cujas manutenções serão de responsabilidade da administração;

10.22. Caberá ao(a) LOCADOR(A) providenciar as aprovações, licenças ambientais e outros documentos exigíveis para construção/reforma do imóvel, nos termos da legislação vigente;

10.23. Responder pelos vícios ou defeitos, estruturais, ocultos ou anteriores à locação;

10.24. Resolver, a qualquer tempo, problemas estruturais que o imóvel apresente ou possa apresentar, aparentes ou ocultos, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;

10.25. Indicar preposto para representá-lo(a) na execução do contrato;

10.26. Fornecer a 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;

10.26.1. O pagamento do IPTU será de responsabilidade do(a) LOCADOR(A);

10.26.2. Eventual atraso de pagamento a título de IPTU pelo(a) LOCADOR(A) não transfere à Administração a responsabilidade pelo pagamento de encargos e multas;

10.26.3. Conceder carência de 30 (trinta) dias de pagamento de aluguel, pós recebimento definitivo;

10.26.4. Não reaver o imóvel durante todo o prazo do contrato de locação;

10.26.5. Realizar o adequado armazenamento, transporte e descarte de resíduos sólidos provenientes da obra de adequação ou construção.

10.27. Efetuar diretamente ou por meio de contratos com terceiros a manutenção de equipamentos e sistemas, tais como elevadores, nobreaks, geradores, bombas, motores de portões ou cancelas, detecção e combate a incêndio;



10.28. É de responsabilidade do(a) LOCADOR(A), estar em conformidade com os fundamentos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), no que tratar-se da manipulação dos dados da LOCATÁRIA e de terceiros, em sua criptografia, armazenamento e demais tratativas resguardando os dados utilizados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO.

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo(a) LOCADOR(A), serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

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

11.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, divisórias, etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com seus respectivos acessórios.

11.4. Finda a locação, poderá o imóvel ser revertido em favor do patrimônio público municipal, de acordo com a conveniência da administração pública, ou deverá ser devolvido ao(à) LOCADOR(A) nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, acrescido das benfeitorias autorizadas, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GESTÃO DO CONTRATO.

12.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas, e as normas da Lei nº 14.133/21 e Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

12.2. As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

12.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

12.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput), formalmente designados.

12.4.1. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

12.4.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

12.5. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

12.6. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

12.7. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

12.8. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).



12.9. A Gestão do Contrato será exercida pelo Ordenador de Despesa da respectiva pasta ou quem este designar, o qual deverá exercer em toda sua plenitude a ação de que trata a Lei nº 14.133/2021.

12.9.1. O Gestor do Contrato deverá enviar o processo à Coordenadoria Administrativo-Financeira para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

12.10. O contratado deverá manter preposto para representá-lo na execução do contrato.

12.10.1. A indicação ou a manutenção do preposto do contratado poderá ser recusada pelo contratante, desde que devidamente justificada, devendo o contratado designar outro para o exercício da atividade.

12.11. Regulamentos e normativos internos devem ser obedecidos durante a vigência desta contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO.

13.1. Na hipótese de ocorrer a desapropriação do imóvel objeto deste contrato, ficarão ambas as partes desobrigadas de todas as cláusulas ora contratadas, a partir da data do pagamento da primeira parcela, do valor devido pela desapropriação, ficando rescindido de pleno direito a presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO.

14.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta (ao) à LOCADOR(A), sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

14.2. Também poderá constituir motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 173 da Lei nº 14.133, de 2021.

14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do(a) LOCADOR(A), a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2. Caso ocorra rescisão antecipada deste contrato por iniciativa da LOCATÁRIA, e sem que o LOCADOR(A) tenham dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR(A) multa correspondente ao valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final deste contrato.

14.2.3. Caso ocorra a rescisão antecipada deste contrato por iniciativa do(a) LOCADOR(A), sem que a LOCATÁRIA tenha dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, o(a) LOCADOR(A) pagará à LOCATÁRIA multa em valor correspondente ao valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final deste contrato.

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

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR(A) ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5. 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.

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

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



14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL.

15.1. Ao receber o imóvel ora locado, a LOCATÁRIA assina o RELATÓRIO DE VISTORIA que indica a situação do imóvel que fica fazendo parte integrante deste contrato, tendo ela o prazo máximo de ____ (____) dias para comunicar ao(à) LOCADOR(A) as irregularidades, ou defeitos encontrados no imóvel locado e que não constam no relatório de vistoria, fazendo também parte integrante deste contrato o Laudo de Avaliação Técnica elaborado pela SEINFRA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL.

16.1. Findo o prazo da locação aqui contratada, ou rescindida por qualquer motivo, a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel, ora locado, inteiramente desocupado no mesmo estado de conservação e limpeza em que recebeu, consoante Laudo de Avaliação apenso, o qual passa a fazer parte integrante deste contrato, obrigando-se ainda, nesta ocasião, a apresentar ao(à) LOCADOR(A), os comprovantes de e corte de energia, bem como a quitação das taxas de água e esgoto, se houver, também, pelos prejuízos e danos ocasionados ao imóvel, nos termos deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

17.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/21, o contratado 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) deixar de entregar a documentação exigida;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

17.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- I) Advertência: quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- II) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Termo, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- III) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Termo, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)

IV) Multa:



(1) A sanção de multa não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato, conforme §3º do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

(2) O atraso superior a 60 (sessenta) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021.

17.3. A aplicação das sanções previstas no contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração (art. 156, §9º da Lei n. 14.133/2021);

17.4. Todas as sanções previstas neste Termo poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º da Lei n. 14.133/2021);

17.4.1 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 n. 14.133/2021);

17.4.2. O valor da multa aplicada deverá ser recolhido ao Tesouro Municipal no prazo de 05 (cinco) dias a contar da notificação ou decisão do recurso, por meio de Documento de Arrecadação Municipal DAM;

17.4.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo contratante ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada (se houver) ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º da Lei n. 14.133/2021);

17.5. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do art. 156 realizar-se-á em processo administrativo de responsabilização que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

17.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º da Lei n. 14.133/2021):

- 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 o contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

17.7. 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 tipificadas como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133/2021);

17.8. A personalidade jurídica do contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei nº 14.133/21 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 sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133/2021);

17.9. O contratante 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 14.133/2021);

17.10. 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 n. 14.133/21.



17.11. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do licitante, o valor devido será cobrado administrativamente ou inscrito como Dívida Ativa do Município e cobrado mediante processo de execução fiscal, com os encargos correspondentes.

17.12. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO: As sanções serão aplicadas após regular processo administrativo, assegurada à ampla defesa e o contraditório.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES.

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

18.2. O contratado 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 (art. 125, caput da Lei nº 14.133, de 2021).

18.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da Procuradoria-Geral do Município, 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).

18.4. 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 n. 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - PUBLICAÇÃO DO CONTRATO E SEUS ADITIVOS.

19.1. Incumbirá ao contratante divulgar o contrato e seus aditivos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme previsto no art. 94 da Lei nº 14.133/2021 e em atenção ao art. 91, caput, da mesma lei, bem como para atender ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação). Deverá, ainda, publicar os respectivos extratos dos contratos e seus aditamentos na forma do art. 130 da Lei Orgânica do Município de Maracanaú, e no D.O.U e D.O.E, se cabível.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – CONSIDERAÇÕES FINAIS.

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

20.2. A inadimplência do contratado com referência aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transfere ao contratante a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto da contratação ou restringir a regularização e o uso do imóvel pela Administração;

20.3. A condução do presente procedimento de Inexigibilidade de Licitação, caberá ao Agente de Contratação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO FORO.

21.1. Fica eleito o Foro do Município de Maracanaú do Estado do Ceará, para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução deste contrato, que não puderem ser resolvidas na esfera administrativa.

E, por assim terem justo e combinado o Contrato, ambas as partes firmam o presente termo, com duas testemunhas que também o assinam, em 03 (três) vias de igual teor, para os efeitos legais.

Maracanaú/CE, ____ de ____ de 2____.

Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização

LOCATÁRIA



Prefeitura de
Maracanaú



LOCADOR(A)

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF: _____

2. _____ CPF: _____

VISTO: Procuradoria-Geral do Município