

MINUTA

CONTRATO XXX/2024

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL** que entre si, fazem, de um lado, como
LOCADOR, **ARQUIDIOCESE DE NATAL**, e do
outro lado, como LOCATÁRIO, a **CÂMARA
MUNICIPAL DO NATAL**

A **CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL/RN**, de um lado, entidade de Direito Público, inscrita no CNPJ sob n.º 08.456.899/0001-63, localizada a Rua Jundiá, 546 - Tirol – NATAL/RN, CEP 59.020-120, por intermédio da Mesa Diretora, neste ato representada pelo seu Presidente, o Vereador Sr. **ÉRIKO SAMUEL XAVIER DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, inscrito no RG Nº 1.944.442 SSP/RN e CPF Nº 008.779.944-80, residente e domiciliado em Natal/RN, CEP: 59075-770, doravante denominada de **LOCATÁRIO**, e do outro lado, **ARQUIDIOCESE DE NATAL**, instituição religiosa, inscrita no CNPJ: 08.026.122/0001-69, situada na Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 674, Bairro Tirol, Natal/RN, CEP: 5959.020-500, doravante denominada de **LOCADORA**, neste ato representado pelo Sr. XXXXXXXX, na qualidade de Arcebispo Metropolitano de Natal, brasileiro, solteiro, sacerdote, inscrito no CPF/MF sob o nº XXXXXX, residente e domiciliado à Rua Santo Antonio, nº 683, Bairro: Cidade Alta, Natal/RN, CEP: 59.052-520, doravante denominada de **LOCADOR**, considerando as disposições estabelecidas na Lei nº 14.133/2021, de 1º de abril de 2021, Lei Federal nº. 8.245/1991, de 18 de outubro de 1991, na Resolução nº 515/2023, de 21 de março de 2023 do Poder Legislativo Municipal, do Ato da Mesa Diretora nº 03, de 01 de fevereiro de 2024 e demais legislações aplicáveis, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 029/2024, têm entre si, justo e avençado, e celebrando o presente termo de contrato, diante as seguintes cláusulas e condições abaixo especificadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Rua Jundiá, nº 554, Bairro Tirol – Natal/RN, com 478,13 m2 de terreno, para abrigar as instalações de 08 (oito) Gabinetes de Vereadores, bem como o setor de Manutenção e Serviços Gerais, para atender as necessidades da Câmara Municipal de Natal.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.2. O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal no valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), pelo período de 60 (sessenta) meses.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1. O respectivo contrato de locação terá duração de 60 (sessenta) meses, podendo ser renovado, nos moldes do Art. 106 e 107 da Lei nº 14.133/21.

3.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

4.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

4.3. Caso o **LOCADOR** não solicite o reajuste no 'prazo estabelecido no item 7.1, **ocorrerá a preclusão do direito** e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária:

ATIVIDADE: 01.031.001.2007 - Manutenção e Funcionamento da Câmara

ELEMENTO: 3.3.90.39.99 - Outros Serviços de Terceiros PJ/Outros

FONTE: 1.751.000-Ordinário não vinculado – Anexo VI

6. CLÁUSULA SEXTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

6.2. As comunicações entre a **LOCATÁRIA** e o **LOCADOR** devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

6.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, que será nomeado por Portaria específica, na forma da Lei n.º 14.133/2021, art. 117, caput.

6.4. A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.

6.5. O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação do **LOCADOR**, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.6. No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.

6.7. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

6.8. O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

6.9. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do **LOCADOR** e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização

da despesa nos relatórios de gestão.

6.10. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR E DO LOCATÓRIO

7.1. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- e) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- f) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (hidráulico, elétrico, monitoramento eletrônico de segurança e outros porventura existentes);
- g) Manter, durante a vigência o contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- h) 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 LOCATÁRIA.

7.2. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- c) 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;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) 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;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;
- g) Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela LOCATÁRIA.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS

8.1 As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, 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 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

8.2 As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

9. CLÁUSULA NONA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, e da Lei 12.846, de 2013, a CONTRATADA que ensejar as seguintes situações:

- a) Inexecução total ou parcial de qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;
- b) Ensejar o retardamento da execução do objeto;
- c) Fraudar na execução do contrato;
- d) Comportar-se de modo inidôneo;
- e) Cometer fraude fiscal;
- f) Não manter a proposta;
- g) Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar contrato administrativo;
- h) Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais;
- i) Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública;

9.2. A CONTRATADA que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções previstas Lei nº 14.133, de 2021, e da Lei 12.846, de 2013, observado o Decreto nº 4.054, de 19 de setembro de 2008.

9.3. Também fica sujeita às penalidades do art. 155 e 156 da Lei nº 14.133, de 2021, a CONTRATADA que:

- a) Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- b) Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

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

9.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

10.1. 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.

10.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

10.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

10.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

11.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

11.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

11.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá 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, por via postal, 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.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

12.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

13.2. 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, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1 Fica eleito o foro do Município de Natal, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Natal/RN, xx de agosto de 2024.

LOCATÁRIO

CÂMARA MUNICIPAL DO NATAL
ÉRIKO SAMUEL XAVIER DE
OLIVEIRA
CPF Nº 008.779.944-80

LOCADORA

ARQUIDIOCESE DE NATAL
XXXXXXXXX
CPF: XXXXXXX

TESTEMUNHAS:

1ª _____
NOME: _____
CPF: _____

2ª _____
NOME: _____
CPF: _____