

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 118/2024
INEXIGIBILIDADE Nº 070/2024
TERMO DE CONTRATO Nº 199/2024

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA DE
EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES E A SRA
ROSILENE DOS SANTOS GOMES.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado O **MUNICÍPIO DE PETROLINA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Guararapes, nº 2.114 – Centro – Petrolina/PE, inscrito no CNPJ sob o nº 10.358.190/0001-77, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.081.158/0001-10, pessoa jurídica de direito público, com sede na Av. Coronel Clementino Coelho, nº 714, Parque Bandeirante, CEP: 56.308-9156, representado por sua Secretária, a Sra. **ROSANE DA COSTA SANTOS**, brasileira, solteira, pedagoga, residente e domiciliada na cidade de Petrolina - PE, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e de outro lado a **SRA. ROSILENE DOS SANTOS GOMES**, brasileira, casada, corretora de imóveis, inscrita no CPF/MF sob o nº 750.188.374-20, residente e domiciliada na Av. Paraíba, nº 655- bairro Areia Branca- na cidade de Petrolina- PE

doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 118/2024 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e 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 070/2024 mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente instrumento a locação de imóvel situado na Avenida Inácio Bonfim, nº 166, Loteamento Caminho do Sol, Petrolina-PE, para ampliação do atendimento educacional, conforme Memorando nº 32.512/2024 e Termo de Referência anexo que passam a fazer parte deste instrumento independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.

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

2.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a locadora deverá enviar comunicação escrita à locatária, 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.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR

3.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), perfazendo o valor total de R\$ R\$ R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

4. CLÁUSULA QUARTA – PAGAMENTO

Assinado por 1 pessoa: ROSANE DA COSTA SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://petrolina.1doc.com.br/verificacao/95F9-9349-01C4-B677> e informe o código 95F9-9349-01C4-B677

4.1. O pagamento será efetuado da seguinte forma: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) até o 10º dia útil de cada mês, pago através de boleto bancário ou transferência bancária.

4.2. Haverá retenção de 1% em cima do valor, conforme determina o Art. 4º, I cap. II da Lei nº 2.242/2009.

4.3. Nenhum pagamento será efetuado ao contratado na pendência de qualquer uma das situações abaixo especificadas, ou em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

4.3.1. O CONTRATADO deverá apresentar a Secretaria de Educação, Cultura e Esporte, para fins de recebimento das faturas mensais, os seguintes documentos atualizados:

- I- Certidão Negativa de Débitos para como INSS (CND);
- II- Certidão de Regularidade como FGTS;
- III- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- IV- Certidão de Quitação de Tributos Federais;
- V- Certidão de Débitos e Tributos e Contribuições Municipais; e
- VI- Certidão quanto a dívida Ativa da União.

5. CLÁUSULA QUINTA- REAJUSTAMENTO

5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano contado da data do laudo de avaliação, em 14/05/2024.

5.2. Após o interregno de um ano, a pedido do contratado, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pela locatária, do índice IGPM – Índice Geral de Preços de mercado, apurado e divulgado pelo IBRE/ FGV - Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

5.4. 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.

5.5. O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidente com o termo aditivo para fins de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA- OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.1. Atestar mensalmente através do fiscal demandante que o referido imóvel funciona como Escola da Areia Branca da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esporte;

6.2. Efetuar o pagamento relativo ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;

6.3. Efetuar os pagamentos relativos às despesas de energia elétrica e água até os respectivos vencimentos;

6.4. Levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros;

6.5. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocados por seus agentes;

6.6. Cientificar o locador de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, locatário;

6.7. Restituir o imóvel ao término do prazo de locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

6.8. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;

6.9. Comunicar previamente ao locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA- OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1. Cumprir todas as exigências constantes no termo de referência e seu anexo;

7.2. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de

Assinado por 1 pessoa: ROSANE DA COSTA SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://petrolina.1doc.com.br/verificacao/95f9-9349-01c4-b677> e informe o código 95f9-9349-01c4-b677

sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a Fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

- 7.3. Cumprir as exigências das autoridades públicas;
- 7.4. Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;
- 7.5. Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo locatário referente ao aluguel do imóvel;
- 7.6. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- 7.7. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;
- 7.8. O locador deverá entregar mensalmente o recibo ao locador;
- 7.9. Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o locatário pretenda realizar.

8. CLÁUSULA OITAVA- SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.133/2021, fica o contratado infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.2. Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao contratado infrator o direito ao contraditório e a ampla defesa.

8.3. Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal às seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- d) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

9. CLÁUSULA NONA- MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

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

9.1.2. 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);

9.1.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, conforme disposto na Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput, e Decreto Municipal nº 130, de 2023, Anexo V, art. 2º, e indicados por ato de designação realizado pela autoridade competente na forma do art. 7º da Lei 14.133/2021 e do art. 4º e segs, do Anexo V do Decreto Municipal nº 130/2023;

9.1.4. O fiscal do contrato anotará 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, e Decreto Municipal nº 130, de 2023, Anexo V);

9.1.5. 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, e Decreto Municipal nº 130, de 2023, Anexo V).

9.1.6. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118);

9.1.7. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo

Assinado por 1 pessoa: ROSANE DA COSTA SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://petrolina.1doc.com.br/verificacao/95F9-9349-01C4-B677> e informe o código 95F9-9349-01C4-B677



órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade;

9.1.8. 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);

9.1.9. 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);

9.1.10. 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);

9.1.11. 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);

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

9.1.13. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

9.1.14. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, que poderá ser constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021. - Certidões de regularidade fiscal, social e trabalhista;

9.1.15. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Municipais e Prova de regularidade para com a Fazenda do Estado ou Distrito Federal caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

10. CLÁUSULA DÉCIMA- DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1. 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.

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas em decorrência do objeto do contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, conforme descritos abaixo:

Unidade Orçamentária: 94.100
Programa/Atividade: 12.361.3005.2.8020
Elemento de Despesa: 3.3.90.36
Fonte: 1540.0000.0000

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

12.1. Os casos omissos serão decididos pela locatária, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e normas e princípios gerais dos contratos.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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. 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 – PUBLICAÇÃO

14.1. Incumbirá à locatária providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

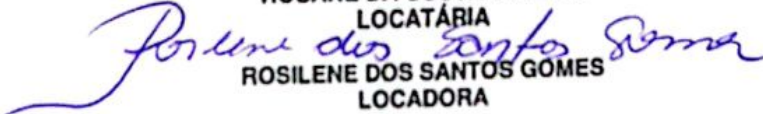
Assinado por 1 pessoa: ROSANE DA COSTA SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://petrolina1.doc.com.br/verificacao/95F9-9349-01C4-B677> e informe o código 95F9-9349-01C4-B677

15. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PUBLICAÇÃO

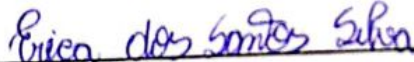
15.1. Fica eleito o Foro da comarca de Petrolina-PE para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

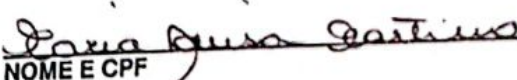
E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, na presença das testemunhas abaixo transcritas.

Petrolina/PE, 19 de junho de 2024

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO CULTURA E ESPORTES
ROSANE DA COSTA SANTOS
LOCATÁRIA

ROSILENE DOS SANTOS GOMES
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

 708.628464-55
NOME E CPF

 811.726.644.04
NOME E CPF

Assinado por 1 pessoa: ROSANE DA COSTA SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://petrolina.1000.com.br/verificacao/55F9-9349-01C4-B677> e informe o código 95F9-9349-01C4-B677





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 95F9-9349-01C4-B677

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ ROSANE DA COSTA SANTOS (CPF 021.XXX.XXX-83) em 27/06/2024 15:03:16 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://petrolina.1doc.com.br/verificacao/95F9-9349-01C4-B677>