



ANEXO 07

MINUTA DE CONTRATO

**TERMO DE CONTRATO N.º ____/2025 CELEBRADO ENTRE A
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE E O(A) SENHOR(A)/
EMPRESA XXXXXXXXX PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL SOB
MEDIDA**

Pelo presente instrumento de contrato, de um lado XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrita sob CNPJ , neste ato representada legalmente por xxxxxxxxxxxx, (nacionalidade), (estado civil), RG nº xxxxxxxxxxxx, C.P.F nº xxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxxxxxxxx, CEP: xxxxxxxxxxxx, E-Mail: xxxxxxxxxxxx, podendo ser encontrado no Tel: (xxx) xxxxxxxx e (xxx) xxxxxxxxxxxx, ora em diante denominado **LOCADOR** e, do outro lado, o **MUNICÍPIO DE IGUAPE**, através do Exmo. Senhor Prefeito, Salvador José Barbosa Junior, (nacionalidade), (estado civil), RG nº xxxxxxxxxxxx, C.P.F nº xxxxxxxxxxxx, doravante denominada **LOCATÁRIO**, através de dispensa de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, Lei federal 14.133/2021, o que fazem também com fulcro na Lei Federal 8.245/1991 e na Lei municipal 2.580/2025, nos termos do Processo Administrativo nº xxxxx/2025, de comum acordo, firmam o presente contrato de Locação de bem Imóvel conforme as disposições contratuais a seguir alinhadas:

***Alguns aspectos técnicos e jurídicos constantes nesta minuta podem ser alterados quando do
lançamento do edital/contratação de Built To Suit***

CLÁUSULA I – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel localizado no endereço XXXXXXXXX, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Iguaçu, sob o nº (XXXX), livro (XXXX), folha (XXXX), destinado à instalação de escola municipal, ainda que constitua parte de área maior.

1.1.1 Caso o imóvel seja fração de área contida em matrícula imobiliária contingente, o contratante deverá proceder todos os atos registrais para constituição de matrícula própria relativa à área



descrita no memorial descritivo eleito pela Comissão, em até 90 (noventa) dias antes do encerramento deste contrato, sob pena de multa.

1.2 O prazo da locação é de **xxxx (xxxx) anos**, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel, podendo ser prorrogado se conveniente e oportuno para as partes, desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel.

1.3 Integram este instrumento, **independentemente de transcrição**:

- a) Termo de Referência;
- b) Edital de Chamamento Público nº **xxxxxxxxxxxx**;
- c) Proposta comercial selecionada, conforme consta da deliberação **xxxxxxxx**.

CLÁUSULA II – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O **IMÓVEL** ora locado destina-se à instalação e funcionamento de escola municipal.

2.2. O **IMÓVEL** será utilizado para instalação e funcionamento da unidade escolar a que se destina, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte, a não ser de conteúdo de relevância social que venha a fortalecer atividades educativas, culturais e comunitárias.

CLÁUSULA III – DA VISTORIA E DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

3.1. Ficará ao cargo do **LOCADOR** a contratação de engenheiro civil para elaboração de laudo técnico atestando o bom estado de conservação do imóvel selecionado.

3.2. O recebimento do imóvel será condicionado à conferência, avaliações quantitativas/qualitativas e aceitação final, obrigando-se o **LOCADOR** a reparar e corrigir eventuais vícios, defeitos ou incorreções porventura identificados, na forma da Lei federal 14.133/2021, Lei Federal 8.245/1991 e na Lei municipal 2.580/2025.

3.3. O **IMÓVEL** deverá ser disponibilizado à **LOCATÁRIA** no prazo de até **xxxxxxxx**, com as devidas adaptações que se demonstrarem necessárias, contado da assinatura do contrato, com devido reconhecimento no cartório de registro de imóveis.

3.4. O prazo supracitado poderá ser prorrogado, mediante justificativas apresentadas pelo **LOCADOR**, desde que devidamente aceitas pela **LOCATÁRIA**, sob pena de sanções contratuais por descumprimento (multa de mora).



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



CLÁUSULA IV – DAS TAXAS, IMPOSTOS E SEGURO

4.1. Ficará a cargo do **LOCADOR** o pagamento de todos os impostos e taxas, incidentes sobre o imóvel até a data de entrega do imóvel.

4.2. Caso haja débitos anteriores à data de contratação, referentes aos impostos, taxas, e despesas com água, esgoto e energia elétrica, incidentes sobre o imóvel, serão de total responsabilidade do **LOCADOR**.

CLÁUSULA V – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ _____ (_____), perfazendo o valor total para o período de **xxxx (xxxx) anos** de R\$ _____ (_____), considerando os custos de adaptações, conforme o detalhamento da tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL xxx ANOS (R\$)
01	Locação de imóvel comercial sem adaptações, com todos os tributos.	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX
02	Adaptações	CUSTOS TOTAL DAS ADAPTAÇÕES		
Valor do aluguel com as adaptações		VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL xxx ANOS (R\$)
		R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX

5.2. Os custos referentes às **ADAPTAÇÕES** serão diluídos no valor mensal do aluguel, sendo que, no caso de prorrogação do contrato, o referido valor não será considerado para efeito de aplicação do índice de reajuste.

5.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, contados a partir da data de recebimento do recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente.

5.4. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel e assinatura do referido termo.



5.5. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente do **LOCATÁRIO**.

5.6. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.

5.7. Antes do pagamento, o **LOCATÁRIO** verificará por meio de consulta eletrônica a regularidade do cadastramento do **LOCADOR** nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal municipal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

5.8. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

5.9. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

5.10. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5.11. Ultrapassado o prazo para pagamento previsto no “caput” desta cláusula, por responsabilidade do Locatário, o Locador fará jus à atualização monetária referente ao índice do IGP-M (FGV) e a juros simples de mora de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a “pro-rata-die” da data do vencimento até o efetivo pagamento.

CLÁUSULA VI – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas decorrentes deste objeto estão previstas na Nota de Empenho nº **xxxxxxx**, emitida em **xx/xx/2025**, sob a Rubrica: **xxxxxxx**.

6.2 As despesas dos anos subsequentes, se necessárias, correrão à conta da dotação consignada para a atividade nos respectivos exercícios.

CLÁUSULA VII – DA VIGÊNCIA E DO REAJUSTE

7.1 O prazo de vigência do contrato será de até **xxxx (xxx) meses**, a partir da data de assinatura do contrato e entrega das chaves, podendo, por interesse e necessidade da Administração, ser



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



prorrogado por períodos sucessivos, observado o prazo máximo de 35 (trinta e cinco) anos previsto no art. 9º da Lei municipal 2.580/2025, bem como demais dispositivos legais vigentes.

7.1.1 Fica ajustado que ao final do prazo de vigência contratual previsto no item 7.1, na Cláusula Sétima, o imóvel, em sua totalidade, reverterá em favor do **LOCATÁRIO**, passando este a ter propriedade plena do imóvel, inclusive sobre o edifício, independentemente de indenização;

7.1.2 Todas as despesas necessárias para do registro da construção correrão por conta exclusiva do **LOCATÁRIO**, comprometendo-se o **LOCADOR** a tomar todas as providências que lhe forem previamente solicitadas e a disponibilizar toda documentação necessária.

7.1.3 O imóvel é impenhorável e inalienável nos termos do inciso I, art. 833, do Código de Processo Civil, sendo obrigação do **LOCATÁRIO** a averbação na matrícula do imóvel das cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade.

7.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

7.3 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.

7.4 Caso o contrato seja prorrogado, o valor será ajustado sem os custos relativos às **ADAPTAÇÕES**, mantendo-se apenas o valor do aluguel para aplicação do índice de reajuste.

7.5 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.

CLÁUSULA VIII – DAS RETENÇÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES FONTE

8.1 Os pagamentos efetuados em favor do **LOCADOR**, a depender se pessoa jurídica ou se física, estarão sujeitos, no que couber, às retenções na fonte nos seguintes termos:

8.1.1 Do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da contribuição para seguridade social - COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, conforme determina o art. 64 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e alterações; ou



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



8.1.2 Do Imposto de Renda Pessoa Física – IRPF, cuja alíquota efetiva dependerá do valor do aluguel contratado, em conformidade com o disposto no art. 22, inciso VI, e § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014.

CLÁUSULA IX – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÕES

9.1 O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

9.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção ou desconto mensal no aluguel, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

9.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA X – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1 Além das obrigações resultantes da observância da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e, no que couber, do Código Civil, compete ao **LOCATÁRIO**:

10.1.1 pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado nesse termo;

10.1.2 destinar o imóvel exclusivamente ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Educação, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do **LOCADOR** ou nas hipóteses previstas neste contrato;

10.1.3 o pagamento relativo ao consumo de energia elétrica, água e esgoto, exceto os valores anteriores à entrega das chaves;

10.1.4 efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ou Imposto sobre Propriedade Territorial Rural – ITR, incidente sobre o imóvel locado, após a entrega das chaves;



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



10.1.5 autorizar o **LOCADOR**, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência, objetivando preservar os direitos da Administração, no que se refere ao acesso às dependências do setor público;

10.1.6 promover as vistorias necessárias antes da assinatura do contrato e por seu representante, com relatório fotográfico das condições do imóvel;

10.1.7 levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.8 realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;

10.1.9 não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

10.2 Além das obrigações resultantes da observância da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e, no que couber, do Código Civil, compete ao **LOCADOR**:

10.2.1 disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância as especificações de sua proposta;

10.2.2 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;

10.2.3 entregar o imóvel com pintura nova, rede lógica, o sistema hidráulico (água/esgoto) e a rede elétrica (comum e estabilizada) em perfeito estado de funcionamento, com laudo técnico atestando a adequação e funcionamento dos equipamentos e sistemas;

10.2.4 pagar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel até a data de entrega das chaves;



10.2.5 notificar o **LOCATÁRIO** das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;

10.2.6 prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo **LOCATÁRIO** ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

10.2.7 fornecer ao **LOCATÁRIO** comprovante das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.2.8 ao final do prazo de vigência contratual, reverter o imóvel, em sua totalidade, em favor do **LOCATÁRIO**, passando o **LOCATÁRIO** a ter propriedade plena do imóvel, inclusive sobre o edifício, independentemente de indenização;

10.2.9 responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.2.10 pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

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

10.2.10.2 Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

10.2.12 providenciar o registro e assinatura do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, em nome do **LOCATÁRIO**, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou encargos, em até um ano após a alteração deste contrato;

10.2.13 substituir, sem custos adicionais e no prazo de 05 (cinco) dias, qualquer item defeituoso, deteriorado por ocasião da entrega;

10.3 Será aplicada a sanção de advertência para condutas de inexecução parcial de deveres de diminuta monta, apontadas pela fiscalização.

10.4 As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) de 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser pago pelo **LOCADOR**, respeitando-se o devido processo legal, caso este venha a infringir as obrigações pactuadas.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



CLÁUSULA XI – DAS ALTERAÇÕES

11.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei federal nº 14.133/2021 e da Lei federal nº 8.245/1991, desde que haja interesse do **LOCATÁRIO**, com a apresentação das devidas justificativa.

CLÁUSULA XII – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1. Durante a vigência do futuro contrato a fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do **LOCATÁRIO**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes;

12.1.3. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA XIII – DA RESCISÃO

13.1. As partes poderão rescindir este Termo de Contrato, a qualquer tempo, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigações que lhe são impostas por lei ou pelo contrato.

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

13.1.2. O atraso no pagamento de três alugueres consecutivos ou seis alugueres alternados no período de um ano configura inadimplemento absoluto, permitindo a rescisão contratual



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



por parte do LOCADOR, bem como a indenização por perdas e danos, desde já, mensurada no valor de 1 (um) ano de aluguel, além da vedação de reivindicação das prestações já quitadas.

13.1.3. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.1.4. 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.

CLÁUSULA XIV – DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

14.1. O presente contrato vincula-se aos termos do Processo Administrativo Eletrônico (xxx) nº xxxxxxxxxxxx/xxxx-xx, especialmente:

14.2. Do resultado final do chamamento público, divulgado no portal do xxxxxxxx e no Diário Oficial do Município;

14.3. Da autorização do Prefeito para realizar a contratação, por meio de dispensa de licitação, nos termos art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme consta da manifestação proferida em xxxxxxxx e

14.4. Da Lei municipal 2.580/2025 e das Leis Federais nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/1991 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) e, no que couber, da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil).

CLÁUSULA XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. 15.2. Reuniões eventualmente realizadas entre as Contratantes, bem como ocorrências que possam ter implicações neste Contrato, serão registradas por escrito e assinadas pelos prepostos/representantes.

15.3. Estão incluídos no preço todos os custos da locação sob medida, sendo de responsabilidade exclusiva do **LOCADOR** a quitação das obrigações tributárias (diretas ou indiretas), previdenciárias, trabalhistas, securitárias, taxas, transportes e equipamentos que incidam ou venham a incidir sobre o objeto deste contrato.

15.4. A **LOCATÁRIA** não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela **LOCADOR** com terceiros, ainda que vinculados à execução, integral ou não, ou inexecução do presente contrato,



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



bem como por qualquer dano causado em decorrência de seu ato, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

15.5. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela **LOCATÁRIA**, segundo as disposições contidas na Lei municipal 2.580/2025, nas Leis federais nº, 14.133/2021 e 8.245/1991, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA XVI – DA PUBLICAÇÃO

16.1. A **CONTRATANTE** providenciará, às suas expensas, a publicação deste contrato, por extrato, no Diário Oficial do Município até o quinto dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo previsto no art. 94, da Lei federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA XVII – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da cidade de Iguaçu (SP), como o competente para dirimir questões decorrentes do cumprimento deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem firmes e acordados, assinam o presente em quatro vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

IGUAPE-SP, XX de XXXX de 2025

MUNICÍPIO DE IGUAPE

LOCATÁRIO

XXXXXXXXXX

LOCADOR

TESTEMUNHAS:
