

ANEXO I – MINUTA CONTRATUAL – INEXIGIBILIDADE Nº 33/PMF/2025



**Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA**

CONTRATO Nº XX/PMF/20XX

TERMO DE CONTRATO DE **LOCAÇÃO**, QUE ENTRE SI FAZEM DE UM LADO O MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA E DE OUTRO LADO XXXXXXXXXXXX, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 14.133 DE 1º DE ABRIL DE 2021.

PREÂMBULO

1. LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA, com sede na Avenida 25 de julho, 3.400, Paço Municipal 26 de Abril, Forquilha/SC, inscrita no CNPJ nº. 81.531.162/0001-58, neste ato representado pelo Sr. XXXXXXXX, Prefeito Municipal, doravante denominado Município.

2. LOCADOR: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com sede na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX no Município de XXXXXXXXXXXXX, inscrita no CNPJ nº. XXXXXXXXXXXX, representada neste ato pelo Sr. XXXXXXXXXXXX, (contato XXXXXX), doravante denominada Locador.

3. ADJUDICAÇÃO: O presente contrato decorre do Processo de **XXXXXXXXXX nº. XXX/PMF/20XX**, homologado em XX/XX/20XX, que passa a integrar este contrato independentemente de transcrição, juntamente com a proposta do Locador.

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente termo tem por objetivo a locação de sala comercial, localizada rua cinquentenário Leonardo Steiner nº 511, centro do Município de Forquilha/SC, que será utilizado como depósito para atender as necessidades da Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo.

1.2. A locação, objeto deste termo, será adimplida em conformidade com o disposto no Termo de Referência (em anexo).

CLÁUSULA SEGUNDA - DO SUPORTE LEGAL

2.1. O presente contrato será regido pela Lei Federal nº. 14.133 de 1º de abril de 2021, Decretos Municipais nº. 533 e nº. 534 de 18 de dezembro de 2023. Subsidiariamente, aplicar-se-ão os princípios gerais do direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES

3.1. O Município obriga-se a:

- a)** Realizar o pagamento mensal do aluguel nos prazos ajustados na Cláusula Quinta deste termo;
- b)** 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;
- c)** Realizar vistoria do imóvel juntamente com o Locatário antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d)** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e)** Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

- f) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- g) Entregar ao Locador os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Município;
- h) Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévio agendamento;
- i) Realizar pagamentos das despesas com água e energia elétrica, correspondentes ao período que o Município utilizar o imóvel e produziu as referidas despesas;
- j) Comunicar ao Locador, por meio do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

3.2. O Locador obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, inclusive com pleno funcionamento do sistema hidráulico, pluvial e rede elétrica;
- b) Garantir que não recaia 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 a fim de proteger o Município;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Realizar a manutenção do bem

naquilo que não diz respeito à utilização do imóvel, como por exemplo: depreciação e reparos estruturais;

- f) Elaborar o Termo de Vistoria com apoio do Município, descrevendo minuciosamente o estado do imóvel, quando da realização da vistoria garantindo o resguardo do próprio Locador;
- g) Pagar os tributos inerente ao imóvel (IPTU, ITR e outros), as taxas de administração imobiliária, se houver, e eventuais taxas de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- h) Informar ao Município quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- i) Arcar com eventuais custos de entradas separadas de energia e água para garantir a cobrança ao Município restritivamente da área que está sendo locada, em caso de locação parcial do imóvel, sendo esta divisão pré-requisito para o pagamento destas despesas pelo Município;
- j) Realizar o pagamento integral das despesas com água e energia elétrica, em casos de locação parcial do imóvel quando o Locatário não providenciar as separações de entradas estabelecidas no item anterior;
- k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- l) Cumprir as demais exigências definidas no edital e seus anexos, se for o caso, especialmente no Termo de Referência.

CLÁUSULA QUARTA - DOS PREÇOS

4.1. O valor mensal do aluguel será de **R\$ 1.800,00** (mil e oitocentos reais), perfazendo no período de 12 (doze) meses o valor total de **R\$ 21.600,00** (vinte e um mil e seiscentos reais), entendido este como valor justo e suficiente pela locação do imóvel.

4.2. É vedado ao Locador pleitear qualquer adicional de preços por faltas ou omissões que por ventura venham a ser constatadas em sua proposta.

CLÁUSULA QUINTA - DA MEDIÇÃO E PAGAMENTO

5.1. A locação será aferida considerando o prazo de início de que trata a Cláusula Sétima deste termo, com devolução definitiva do imóvel no encerramento do contrato, quando serão satisfeitas todas as obrigações entre as partes, nos termos da Cláusula Décima.

5.3. O pagamento será realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à locação, conforme estabelecido no Termo de Referência, após “certifico” do fiscal, por meio de ordem bancária ou na tesouraria da Secretaria de Administração e Finanças do Município.

5.3.1. O “certifico” do responsável do Município de Forquilha, autorizado o pagamento, consiste na sua assinatura, data e respectivo carimbo funcional, confirmando a efetiva locação no mês anterior.

5.3.2. O documento certificador emitido pelo fiscal deverá constar, necessariamente, as seguintes informações:

a) Número do Processo de Licitação ou Dispensa, número da Solicitação de Fornecimento – SF e número do Contrato;

b) Dados bancários (banco, agência e número da conta-corrente) que deverão ser repassados pelo Locador;

c) Informação da retenção de imposto de Renda – IR, com base na Instrução Normativa RFB nº. 1.234 de 2012 e Decreto Municipal nº. 397 de 2023;

5.4. Mensalmente o Locador enviará ao fiscal do contrato a comprovação da sua regularidade fiscal e trabalhista, como requisito de pagamento.

5.5. O prazo de pagamento previsto somente vencerá em dia de expediente da Secretaria de Administração e Finanças do Município, na cidade de Forquilha/SC, postergando-se, em caso negativo, para o primeiro dia útil.

5.6. A constatação de irregularidades pelo fiscal ou suplente deste contrato será procedida conforme reza o Decreto Municipal nº. 534 de 18 de dezembro de 2023.

5.7. O Município não pagará juros de mora por atraso de pagamento referente à locação com ausência total ou parcial de documentação hábil ou pendente de cumprimento de quaisquer cláusulas constantes deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta das dotações orçamentárias referentes ao exercício corrente:

Proj/Ativ: 2.039 – MANUT. DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE E TURISMO

(102) 1.500.0000.0080 – Recursos Ordinarios

Elemento da despesa: 3.3.90.00.00.00.00

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REGIME DE EXECUÇÃO

7.1. Os serviços contratados deverão ser iniciados em até 5 dias após o recebimento da Solicitação de Fornecimento, de acordo com o detalhamento do objeto constante no Termo de Referência.

7.2. Este contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.3. Todas as informações obtidas pelo Município quando do objeto da locação deste imóvel deverão ser tratadas como confidenciais, sendo vedada qualquer reprodução, utilização ou divulgação a terceiros, devendo zelar seus representantes e empregados pela manutenção do sigilo de informações e documentos que tenham conhecimento em razão da locação.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

8.1. O prazo de vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse público e conveniência administrativa, mediante instrumentalização de termos aditivos, observado o disposto no artigo 107 da Lei Federal nº. 14.133/2021.

8.2. Para prorrogação do prazo de vigência do contrato, o Locador deverá garantir sua regularidade fiscal e trabalhista, bem como não estar inserida no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, sendo que tais comprovações deverão ser juntadas ao respectivo termo aditivo, indispensáveis para a manutenção do contrato.

8.3. É vedado ao Locador, durante a vigência do contrato, contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do Município ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão deste contrato.

CLAUSULA NONA – DAS ALTERAÇÕES

9.1. O presente contrato poderá ser alterado unilateralmente ou por acordo entre as partes, justificadamente, nos termos dos artigos 124 a 136 da Lei Federal nº. 14.133/2021.

9.2. Os valores pactuados poderão ser reajustados, observado o intervalo mínimo de 1 (um) ano, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, aplicando-se, exemplificadamente, IGP-M, a menos que seja criado índice setorial oficial, obrigatoriamente imposto pela União, facultando ao Município a escolha do índice que melhor refletir vantajosidade e adequação ao Município.

9.3. Os valores iniciais do contrato poderão ser alterados para restabelecer o seu equilíbrio econômico-financeiro em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a locação do imóvel tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

9.3.1. Nas hipóteses de solicitação para reestabelecer o equilíbrio econômico-financeiro, o Locador deverá formalizar pedido com as devidas justificativas e comprovações, protocolando-as no Setor de Protocolos do Município, sob pena de não conhecimento.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E DEVOLUÇÃO

10.1. Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e revogatórios de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, com antecedência de 30 (trinta) dias.

10.2. Somente com a anuência expressa do Locador o Município poderá realizar benfeitorias ou modificações no imóvel, a fim de atender as necessidades do objeto da locação. Neste caso, fica dispensada a reversão do imóvel para a sua estrutura inicial ao término da locação.

10.2.1. As benfeitorias ou modificações ficarão às custas do Município e serão incorporadas ao imóvel sendo que o Município não terá direito a indenização por parte do Locador.

10.2.2. Fica facultado ao Município, a qualquer tempo, fazer possíveis retiradas das benfeitorias implantadas, desde que não causem danos ao imóvel do Locador.

3. O Município deverá restituir o imóvel no estado em que recebeu conforme vistoria inicial, devendo fazer os reparos e a pintura que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado.

3.1. No momento de entrega das chaves pelo Município ao Locador, esta fará a vistoria final, que será apresentada ao Município.

3.1.1. Havendo necessidade de execução de reparos para devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pelo Município no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da vistoria final, ou indenizados no valor indicado (obtido através de orçamentos), mediante aceite das partes.

4. Após a vistoria final e possível prazo para realização de reparos pelo próprio Município, este ficará isento de qualquer responsabilidade quanto ao imóvel (aluguéis, água, luz etc.), a partir do aceite do Locador.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O Locador será responsabilizado administrativamente, nos termos do art. 155 da Lei Federal nº. 14.133/2021, pelas seguintes infrações:

- a)** Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b)** Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c)** Dar causa à inexecução total do contrato;
- d)** Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 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 execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado;

- h)** Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i)** Fraudar a licitação 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 licitação;
- l)** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.1.1. A não apresentação de amostras, quando solicitadas, será considerada infração, nos moldes das alíneas E e F acima citadas.

11.2. Observados o contraditório e a ampla defesa, todas as sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, serão aplicadas pela autoridade máxima do Município.

11.3. O processo administrativo para aplicação das penalidades previstas na Lei Federal nº. 14.133/2021, seguirá o rito do Título VII, Capítulo I do Decreto Municipal nº. 534/2023, instaurado por comissão específica, conforme provocação.

11.3.1. Após concluído o processo administrativo, a comissão processante encaminhará seu relatório e parecer conclusivo à autoridade máxima para decisão final, à necessária homologação e às devidas providências administrativas, tal como o registro de penalidades e cobrança de multas.

11.3.2. À aplicação das penalidades descritas no art. 156, Lei Federal nº 14.133, de 2021, dever-se-á ser levado em consideração as circunstâncias e peculiaridades do caso concreto, natureza e a gravidade da infração cometida e eventuais danos à Administração, conforme §1º do mesmo diploma, sempre assegurada a ampla defesa.

11.3.3. No caso de aplicação de multa, conforme prevê o inciso II do art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, será observado ao regulamento do art. 66 do Decreto Municipal nº. 534/2023, de acordo com o caso concreto e suas gradações, a serem apuradas no processo administrativo, assegurada a ampla defesa, não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado, ou instrumento equivalente.

11.4. A aplicação das penalidades previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O presente contrato poderá ser extinto nas hipóteses transcritas no artigo 137 da Lei Federal nº. 14.133/2021, sendo que sua extinção deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.2. A extinção do contrato poderá ser:

- a)** Determinada por ato unilateral e escrito do Município, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b)** Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse do Município;
- c)** Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

12.2.1. A extinção determinada por ato unilateral do Município e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

12.2.2. Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva do Município, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a devolução da garantia, pagamento pelos serviços executados até a data da extinção e custeio de possível desmobilização.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos serão regulados pela legislação em vigor, o direito e a jurisprudência, especialmente pela Lei Federal nº. 14.133/2023 e pelas demais legislações citadas na Cláusula Segunda do presente termo.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

14.1. O Gestor deste contrato será o Sr. Jailson da Rosa, ocupante do cargo de Secretário de Esporte. O Fiscal será o Sr. Willian Nunes Costa, ocupante do cargo de Gerente de Esporte e seu suplente será o Sr. Maicon Marcelino Bueno, ocupante do cargo de Chefe da seção de esportes, os quais poderão ser substituídos apenas com a autorização e designação da autoridade máxima, sendo que a substituição deverá ser formalizada por meio de apostilamento.

14.2. O fiscal e seu suplente são agentes públicos designados para acompanhar e fiscalizar a locação objeto deste contrato, conforme atribuições relacionadas no artigo 11 do Decreto Municipal nº. 534/2023.

14.3. O gestor e seu suplente desempenharão a função, nos termos do artigo 8º do Decreto Municipal nº. 534/2023, com o objetivo de aferir o cumprimento dos resultados previstos pela Administração por meio da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Elegem as partes o Foro da Comarca de Forquilha, para dirimir todas e quaisquer questões oriundas deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes assinam o presente por seus representantes legais, que será divulgado e mantido à disposição do público no Portal Nacional de Contatações Públicas - PNCP, na presença de duas testemunhas idôneas.

Forquilha, XX de XXXX de 20XX.

MUNICÍPIO DE FORQUILHA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prefeito Municipal

CONTRATADA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1ª TESTEMUNHA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2ª TESTEMUNHA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fiscal do Contrato