

# ARNEIROZ



## MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

CONTRATO Nº \_\_\_\_\_

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ARNEIROZ, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E TRANSPORTE E DO OUTRO LADO O(A) \_\_\_\_\_, PARA O FIM QUE A SEGUIR SE DECLARA:**

A Prefeitura Municipal de Arneiroz/CE, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Praça Joaquim Felipe, nº 15, Bairro Centro, Cidade Arneiroz/CE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.748.297/0001-54, através da Secretaria de Administração e Transporte, neste ato representado(a) pelo(a) Ordenador(a) de Despesas, o(a) Sr(a). **JOSÉ GOMES NOGUEIRA DA SILVA**, ao final assinado(a), doravante denominado de **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**, e do outro lado o(a) \_\_\_\_\_, com endereço à Rua/Av. \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, Cidade \_\_\_\_\_/CE, inscrita no CPF Nº \_\_\_\_\_, doravante denominado(a) de **CONTRATADO(A)/LOCADOR**, de acordo com o Processo de **Inexigibilidade de Licitação nº 2025.01.10.02**, em conformidade com o que preceitua a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, sujeitando-se os contratantes às suas normas e às cláusulas e condições a seguir ajustadas:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1- O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA ANTONIO LINO, Nº 05, BAIRRO JOSÉ BASTOS DE OLIVEIRA, CIDADE ARNEIROZ/CE, DESTINADO MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E TRANSPORTE DO MUNICÍPIO DE ARNEIROZ/CE.**

### CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1- O presente contrato fundamenta-se no processo de **Inexigibilidade de Licitação nº 2025.01.10.02**, com arrimo no 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, ao qual ficam as partes vinculadas.

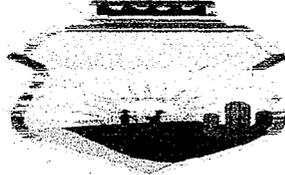
### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

3.1- O prazo de vigência do Contrato é até **31 de dezembro do ano corrente à sua assinatura**, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

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

3.3- A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.

3.4- Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



3.5- É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado.

3.6- O 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 QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

4.1- Fiscalizar e acompanhar a execução do contrato;

4.2- Comunicar ao(à) LOCADOR toda e qualquer ocorrência relacionada com a locação, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas.

4.3- Assumir inteira responsabilidade sobre todos os encargos, inclusive taxas, que direta ou indiretamente venham a incidir sobre o objeto deste instrumento.

4.4- A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

4.5- Transferir para o seu nome com base neste contrato, o cadastro de consumidor junto à Distribuidora de Energia do Ceará – ENEL ou outro equivalente e Companhia de Água e Esgoto do Ceará - CAGECE, ou Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, no prazo de 10 (dez) dias úteis a partir do recebimento das chaves do Imóvel locado.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)**

5.1- Fornecer, sempre que solicitado, informações pertinentes à execução do objeto deste Contrato.

5.2- Não alienar, sob qualquer forma, o referido imóvel, nem adotar qualquer medida que lhe possa gerar ônus ou gravame de qualquer espécie, durante toda a vigência do contrato.

5.3- Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

5.4- Realizar a cada exercício o pagamento dos valores de IPTU.

5.5- Apresentar o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza no ponto de receber a Locatário e sua estrutura

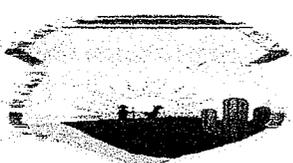
#### **CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTAMENTO**

6.1- O valor global deste contrato importa na quantia de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

6.2- A CONTRATANTE pagará ao(à) CONTRATADO(A) o valor mensal de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), mediante a apresentação da fatura e recibo correspondente, devidamente aprovados pelo setor competente da Secretaria de Administração e Transporte.

6.3- O pagamento do aluguel será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º (décimo) dia útil de cada mês mediante ordem bancária para crédito em conta corrente do LOCADOR.

6.4- Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, verificados por culpa única e exclusiva do LOCATÁRIO, fica convencionado que a taxa de atualização financeira será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:



# ARNEIROZ



EM = I x N x VP

Onde:

EM = Encargos Moratórios

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento

VP = Valor da parcela a se paga.

TX = IPCA

I = Índice de atualização financeira, assim apurado:

$I = ((TX/100))/365$

6.5- A atualização financeira prevista nesta cláusula será incluída no pagamento do mês seguinte ao da ocorrência.

6.6- O valor do aluguel é fixo e irrevogável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

6.7 O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o **Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M)**.

6.8- O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do CONTRATO, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

6.9- Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

6.10- Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

6.11- O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

6.12- O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantajosidade da manutenção do ajuste para o interesse público.

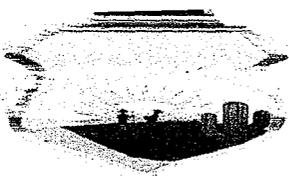
6.13- Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

6.14- Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

6.15- Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do CONTRATO 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 execução do CONTRATO tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no CONTRATO.

6.16- O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do CONTRATO e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

6.17- Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.



6.18- A extinção do CONTRATO não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro CONTRATO, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA FONTE DE RECURSOS**

7.1- As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta dos recursos próprios do município, ao amparo da Dotação(ões) Orçamentária(s): 04.122.0037.2.005.0000, Elemento de Despesa 3.3.90.36.00 e Fonte de Recurso(s): 1.500.0000.00.

7.2- No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas de mesma natureza, cujo empenho será objeto de termo de apostilamento no início de cada exercício financeiro.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO**

8.1- O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- III. No interesse do serviço público;
- IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- V. Por inadimplemento contratual.

8.2- Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir 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 60 (sessenta) dias;

8.3- Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a XXX aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

8.4- A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do LOCADOR, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

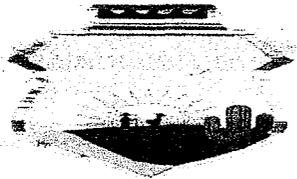
8.5- A extinção antecipada do contrato pelo LOCATÁRIO, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

8.6- Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

8.7- Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

#### **CLAUSULA NONA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

9.1- As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação



de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.2- A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

9.3- 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.

9.4- Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

9.5- Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO**

10.1- Incumbirá ao CONTRATANTE divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no artigo 94 da Lei 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao artigo 91, caput, da Lei 14.133/2021.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

11.1- O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2- Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

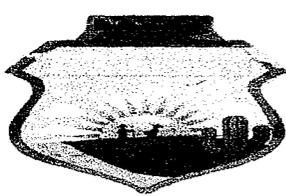
III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.3- Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;



III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

11.4- A sanção prevista no inciso I do caput do art. 156 será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei nº 14.133/21, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

11.5- A sanção prevista no inciso II do caput do art. 156, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas na Lei nº 14.133/21;

11.6- A sanção prevista no inciso caput do art. 156 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 Lei nº 14.133/21, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

11.7- A sanção prevista no inciso IV do caput do art. 156 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 Lei nº 14.133/21, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 156 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e 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.

11.8- A sanção estabelecida no inciso IV do caput do art. 156 será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

11.9- As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput do art. 156 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput do art. 156.

11.10- Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

11.11- A aplicação das sanções previstas no caput do art. 156 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

## **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO**

12.1- O LOCATÁRIO designa Jose Helder Luna Petrola Bastos, portador (a) do CPF nº 209.422.903-30 como servidor responsável pela gestão do CONTRATO, que, entre outras, terá seguintes atribuições:

12.1.1- Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, 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- Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao LOCADOR, quando for o caso;

12.1.3- Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;

- 
- 
- 12.1.4- Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;  
12.1.5- Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do LOCADOR;  
12.1.6- Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados.  
12.2- A ciência da designação deverá ser assinada pelo servidor indicado para atuar como gestor do CONTRATO, conforme termo em anexo.  
12.3- A substituição do gestor designado, por razões de conveniência ou interesse público, será realizada mediante simples apostilamento ao presente CONTRATO, devendo o substituto assinar novo termo de ciência.  
12.4- As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor do contrato deverão ser solicitadas à autoridade superior em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.  
12.5- O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 13.1- O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.
- 13.2- As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção.
- 13.3- Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.
- 13.4- As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo LOCADOR, hipótese em que caberá indenização.
- 13.5- Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 13.6- O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
- 13.7- Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

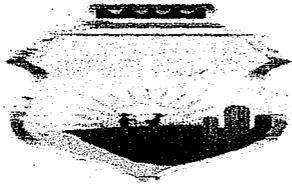
### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS**

- 14.1- Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO**

- 13.1- Fica eleito o foro da Comarca de Arneiroz/CE, para dirimir toda e qualquer controvérsia oriunda do presente contrato, que não possa ser resolvida pela via administrativa, renunciando-se, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, as partes firmam o presente instrumento contratual em 03 (duas) vias de igual teor e forma para que possa produzir os efeitos legais.



Arneiroz/CE, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025



**Nome do Ordenador(a) de Despesas**  
Ordenador(a) de Despesas  
**Secretaria de Administração e**  
**Transporte**  
**LOCATÁRIO**

**Nome do Locador**  
Cpf: \_\_\_\_\_  
**LOCADOR**

**TESTEMUNHAS:**

1 Nome: \_\_\_\_\_ Cpf: \_\_\_\_\_

2 Nome: \_\_\_\_\_ Cpf: \_\_\_\_\_