



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por finalidade a locação de imóvel para sediar as instalações da sede do conselho municipal de educação – CME, em Campestre do Maranhão a fim de atender seus usuários e ao interesse público.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação em comento tem como objetivo abrigar a sede do conselho municipal de educação – CME.

2.2. O prédio onde atualmente abriga a sede do conselho municipal de educação apresenta áreas com comprometimento na estrutura, identificado anomalias causadas por água da chuva, resultando em vazamentos, comprometimento do telhado e deformação do forro. Danos não corrigidos, contribuindo para o processo de degradação do imóvel, forçando a realização de uma reforma predial geral.

2.3. Do mesmo modo que não contempla necessidades como, estacionamento suficiente, acessibilidade e segurança aos usuários dos serviços oferecido.

2.4. Importa mencionar que a Administração Pública não dispõe de imóvel próprio para as instalações desta autarquia, sendo imprescindível a locação de imóvel comercial para o desenvolvimento de suas atividades administrativas, finalísticas, bem como o atendimento ao público.

2.5. Com a presente contratação, pretende-se oferecer aos servidores condições favoráveis e adequadas aos ambientes públicos, além de promover o melhor fluxo das atividades executadas pela Secretaria Municipal de Educação, considerando a localização privilegiada do imóvel.



2.6. Com isso, a contratação se justifica pelo fato de que o atual imóvel necessita de reforma por apresentar comprometimento estrutural e não mais comporta as necessidades da citada unidade, sob o ponto de vista da estrutura organizacional capaz de comportar de maneira apropriada todos os servidores para o completo desenvolvimento de suas atribuições institucionais, bem como um ambiente adequado, acessível e seguro.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação do imóvel obedecerá ao disposto na Lei nº 14.133, de 01/04/2021, que normatiza as Licitações e Contratos da Administração Pública e terá como parâmetro os princípios vigentes para as contratações públicas em geral, Lei nº 8.245, de 18/12/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e demais normas pertinentes.

3.2. A escolha do imóvel será pautada na disponibilidade do imóvel, na compatibilidade dos preços de mercado e na apresentação das características necessárias para atender à unidade citada. O imóvel deve estar situado em local privilegiado, boa localização, estrutura física, rede lógica, elétrica e hidráulica, e possui todas as divisões internas necessárias.

3.3. Caso, houver apenas um imóvel em condições de abrigar a sede do conselho municipal de educação – CME, em Campestre do Maranhão, configura-se a Inexigibilidade de Licitação, conforme previsão no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021;

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (grifo nosso).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, estar em boas condições de uso para ocupação e apresentar, no mínimo, as especificações que se segue:

*Rua Curio, 13 – Santa monica, CEP:65968-000, Campestre do Maranhão-MA
CNPJ: 01.598.550/0001-17
www.campestredomaranhao.ma.gov.br*



4.1.1. Imóvel localizado preferencialmente na região central da cidade, com boa localização, infraestrutura, segurança, fácil acesso;

4.1.2. Terreno com área mínima construída de 110 m²;

4.1.3. Deverá possuir em sua estrutura no 01 salão, 01 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro social, 01 área de serviço com lavanderia, 01 porta e 01 portão frontal de ferro;

4.1.4. Possuir sinalização em toda saída de emergência e os corredores, balcões

4.1.5. Pintura nova, forro no teto;

4.1.6. O imóvel deve dispor de instalações elétricas e hidráulicas em boas condições de uso e em conformidade com as diretrizes normativas técnicas legais; Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

4.1.7. O imóvel deverá apresentar boas condições de rede lógica/internet e de boas condições e infraestrutura para instalações de aparelhos de ar condicionados;

4.1.8. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

4.1.9. Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

4.1.10. Caso o imóvel ofertado atenda às características indicadas, será realizada visita técnica com a finalidade de verificar se as respectivas instalações atende a necessidade da JUCETINS e se existe viabilidade técnica para adequação às especificações técnicas constantes no projeto básico.



5. DA DOCUMENTAÇÃO

5.1. O proprietário do imóvel (locador) deve apresentar os seguintes documentos técnicos:

I. QUANDO PESSOA FÍSICA:

- a) Documento pessoal RG, CPF;
- b) Comprovante de Endereço;
- c) Número da Conta Bancária para Depósito
- d) Certidão de Nascimento/Casamento;
- e) Certidão da Dívida Ativa Municipal;
- f) Certidão Negativa de Débito Federal
- g) Certidão Negativa de Débito Estadual

II. DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL;

- a) Declaração do LOCADOR afirmando que o mesmo teve pleno conhecimento das condições e exigências contidas nesse Termo;
- b) Vistoria prévia no imóvel, sendo assinada por ambas as partes;

6. ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO



6.1. Todas as condições e cláusulas da locação deverão estar descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos e obedecerá às disposições legais contidas nas Leis nº 14.133/21 (Licitações e Contratos Administrativos), 8.245/91 (Locação de imóveis urbanos) e demais normas pertinentes.

6.2. O Contrato regular-se-á pelo Art. 95 da Lei 14.133/2021 que garante que o instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, aplicando-se no que couber o disposto no Art. 92 desta Lei.

6.3. Apresentar toda a documentação regularizada para a contratação, estando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus que impeça a locação, e adequado às necessidades desta pasta.

6.4. Estar devidamente registrado em Cartório de Imóveis.

6.5. No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou considerar rescindido o presente contrato, sem que ao LOCADOR assista qualquer direito à indenização.

7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

7.1. A contratação está alinhada ao planejamento estratégico do Governo Estadual –PPA 2024/2027, bem como a Lei Orçamentaria vigente, com previsão de recursos para o custeio das atividades do Órgão.

PODER: 02 = PODER EXECUTIVO

ÓRGÃO/UNIDADE : 08 = SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

UNIDADE 00: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA: 12.361.0025.20241 – MANUTENÇÃO E

DESENVOLVIMENTO DE ENSINO – MDE

NATUREZA: 3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIRA – PESSOA FISICA

7.1. O recurso para execução dos serviços objeto do presente credenciamento é oriundo da dotação

Rua Curio, 13 – Santa monica, CEP:65968-000, Campestre do Maranhão-MA
CNPJ: 01.598.550/0001-17
www.campestredomaranhao.ma.gov.br



orçamentária descrita a seguir:

8. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

8.1. O valor da locação não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado, conforme exigência do § 3º do artigo 47-A da Lei 13.190/2015.

Item	Descrição do Objeto	Und	Quant de meses	valor	valor total
1	Locação de Imóvel para implantação do CME – Conselho Municipal de Educação, situado na Rua Antonio de Aguiar, 162, centro – Campestre do Maranhão, para atender as necessidades da Administração Pública de Campestre do Maranhão /MA.	Locação	12 meses	R\$ 700,00	R\$ 8.400,00

8.2. Para os preços referenciais da locação em comento tomou-se como base contratos firmados com outros órgãos públicos da administração direta, com características estruturais semelhantes ao imóvel desejado.

8.3. Ressalta-se que o valor acima é apenas um estimativo, podendo este sofrer alterações para cima ou para baixo.

8.4. As adequações no espaço físico para atendimento integral das condições solicitadas deverão ser realizadas pela parte Contratada (Locador).

8.5. Os custos referentes as 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.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA)

- 9.1. As obrigações estão estipuladas no artigo 22 da Lei nº 8.245/91, a saber:
- 9.2. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- 9.3. Pagar tributos que venham a recair sobre o IMÓVEL locado, durante todo o período de vigência do contrato, cujos valores já estarão incluídos no preço do aluguel pactuado;
- 9.4. Responder as notificações feitas pelo LOCATÁRIO acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias no IMÓVEL locado, assim como de defeitos anteriores à locação,



SGD 2024/20579/000542

no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do primeiro dia útil seguinte ao recebimento da notificação;

9.5. Responder pelos vícios anteriores à locação;

9.6. Fornecer recibos com a descrição completa dos valores pagos pelo LOCATÁRIO, vedada a quitação genérica;

9.7. Apresentar sempre que solicitado pela Contratante as certidões de regularidade jurídica, trabalhista e FGTS e a cada doze meses Certidão de Regularidade do Imóvel;

9.8. Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.9. Realizar regularmente a manutenção corretiva e preventiva nas dependências externas no imóvel;

9.10. Realizar, antes da entrega do imóvel ao LOCATÁRIO, as adaptações necessárias para utilização;

9.11. Indicar preposto para representá-la na relação contratual e responder prontamente às solicitações da LOCATÁRIA, pessoalmente ou mediante telefone email ou qualquer outro meio eficiente para resolução de problemas, bem como para esclarecimentos de dúvidas inerentes ao objeto contratual.

9.12. O LOCADOR deverá franquear o acesso ao imóvel durante a realização das adaptações, para acompanhamento dos serviços. Em caso de observação de trabalhos incompatíveis com as



SGD 2024/20579/000542

especificações solicitadas e pactuadas ou com as normas técnicas de engenharia e arquitetura aplicáveis, o representante da contratante poderá notificar o contratado para realizar as correções.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA)

10.1. As obrigações estão estipuladas no artigo 23 da Lei nº 8.245/91, a saber:

10.2. Manter sob sua titularidade, a partir da entrega do imóvel as tarifas públicas de energia, água e esgoto do imóvel;

10.3. Disponibilizar o acesso e verificação de informações e documentos relacionados com a execução do objeto contratual;

10.4. Pagar pontualmente a locação e todas as despesas relativas ao fornecimento de água e energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

10.5. Notificar por escrito o LOCADOR da necessidade de execução de obras no imóvel locado sob sua responsabilidade;

10.6. Permitir vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

10.7. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada/Locadora, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

10.8. Aplicar possíveis penalidades por descumprimento do pactuado na contratação;



SGD 2024/20579/000542

10.9. Restituir o imóvel, quando findar a locação, nas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

10.10. A LOCATÁRIA poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução:

a) De benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las;

b) De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam;

10.11. Fiscalizar a execução, mediante designação de Gestor e Fiscal do Contrato.

11. DO RECEBIMENTO, OCUPAÇÃO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

11.1. De acordo com a legislação, deverá ser realizada uma vistoria prévia no imóvel, sendo assinada por ambas as partes. O referido termo de Vistoria será parte integrante do contrato, a fim de resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

11.2. O imóvel deverá ser entregue com a infraestrutura adequada, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações em pleno funcionamento, para avaliação da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

11.3. O prazo máximo para a entrega do imóvel nas condições solicitadas será de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da assinatura do contrato.



SGD 2024/20579/000542

11.4. Estando o imóvel efetivamente disponível à ocupação pela SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, e uma vez confirmado que está em conformidade com as características constantes neste Termo de Referência,

11.5. O locatário obriga-se a conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.

11.6. Ao término da locação será processada vistoria de saída, firmando conjuntamente o respectivo Termo de Vistoria de Devolução do Imóvel, devendo constar em termo específico a ocorrência de situação que impeça a restituição do bem ao locador, desde que o locador não tenha contribuído para o impedimento de restituição do imóvel no prazo acordado.

12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento será efetuado por depósito bancário na conta corrente da CONTRATADA, contados a partir da emissão de recibo, e mediante atesto de servidor designado pelo Gestor da Pasta.

12.2. Para a efetivação do pagamento, o LOCADOR deverá apresentar os comprovantes de regularidade fiscal (certidão negativa) perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, comprovante de regularidade (certidão negativa)

13. DO REAJUSTE.

13.1. O valor do contrato deverá contemplar todos os itens de custo da locação, incluindo o valor relativo à locação do imóvel, tributos, e adequações realizadas exclusivamente para atender ao Contratante (locatário).

13.2. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando



a vigência máxima decenal, conforme Art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

13.3. O possível reajuste e correção poderá ser concedido depois de decorrido um ano de vigência, contados a partir da data da entrega do imóvel, desde que solicitado pela CONTRATADA, o qual será analisado pela CONTRATANTE acerca da viabilidade da sua implementação, permitindo a negociação entre as partes.

13.4. Poderá ser concedido um prazo máximo de até 90 (noventa) dias corridos, contados da data da assinatura do contrato, como carência concedida pela CONTRATADA à CONTRATANTE, em razão da necessidade de adaptações no imóvel, lapso sobre o qual não incidirá cobrança do valor do aluguel.

13.5. Os efeitos financeiros referentes ao pagamento da locação do imóvel serão concedidos à CONTRATADA após a conclusão das adaptações previstas em memorial descritivo, e da entrega definitiva do imóvel.

14. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. A gestão e a fiscalização do contrato decorrente deste, seguirão as disposições da Lei nº 14.133/2021 e os atos normativos regulamentares correspondentes;

14.2. A fiscalização por parte da CONTRATANTE não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus agentes e prepostos, art.120 da Lei 14.133/2021;

14.3. O fiscal do contrato anotarà, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos, observando e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

14.4. Em momento oportuno, a Administração designará servidor ou comissão competente para a fiscalização do contrato, através de ato normativo competente.



14.5. A CONTRATADA poderá indicar um representante para substituí-lo na execução do contrato.

15. DAS PENALIDADES

15.1. A CONTRATADA ficará sujeita às penalidades previstas na legislação em vigor, em especial, o art. 155 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das punições previstas no contrato e das demais cominações legais.

15.2. Nenhuma parte será responsável perante a outra por atrasos ocasionados por motivo de caso fortuito ou força maior.

16. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

16.1. O contrato entrará em vigor na data de sua publicação, pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, por interesses das partes, respeitando a vigência máxima decenal, conforme Art. 107 da Lei nº 14.133/2021, por meio de Termo Aditivo.

17. DA RESCISÃO DO CONTRATO

17.1 O contrato poderá ser rescindido:

- a) findo o prazo de locação;
- b) nos casos elencados no art. 9º da Lei Federal nº 8.245/91; e,
- c) por quaisquer das partes, sem aplicação de multa, mediante comunicação prévia de 30 dias de antecedência.

Parágrafo único: Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante



SECRETARIA DE
EDUCAÇÃO

CAMPESTRE
DO MARANHÃO
Cuidando da nossa gente!

Nº _____
CPL

quitação de LOCADOR.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

18.1. Os acordos estabelecidos entre as partes deverão ser sempre por escrito, ressalvados os casos determinados pela urgência.

18.2. Fica Eleito o Foro da Comarca de Porto Franco-MA, para dirimir as dúvidas referentes a presente contratação que não sejam resolvidas internamente.

Campestre do Maranhão, 07 de janeiro de 2025.

Vania S. de C. Alves

VANIA SILVA DE C. ALVES
Secretária Adjunta de Educação



CONTRATO Nº xxx/xxxx
Inexigibilidade nº xxx/xxxx
Processo Administrativo nº xxx/xxxx

O MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Onildo Gomes, nº 134, Centro, Campestre do Maranhão - MA, CEP: 65.968-000, inscrita no CNPJ Nº 01.598.550/0001-17, representada pelo Secretário Municipal de Educação, neste ato representado pelo Secretário, o Sr. Jarisson de Oliveira Teixeira, brasileiro, inscrita no CPF sob o nº 033.045.013-12, inscrito na cédula de rg nº 02644810203-9 SSP/MA, doravante denominado **CONTRATANTE**, e de outro lado a Sr. XXXXXXXXXXXX, inscrita no CPF nº XXXXXXXX, residente na Rua XXXXX, nº XX, XXXXX, XXXXXXXXXXXX/XX, de ora em diante denominado simplesmente **CONTRATADA**, têm justo e acordado o presente instrumento, proveniente do Processo administrativo nº XXXXXXXX e em observância às disposições do Artigo 74, inciso V, 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 n. XXXXXXXX, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (Art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a **CONTRATAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO** (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.)

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. Termo de Vistoria do Imóvel;

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. O presente contrato terá vigência de **XXXXXX) meses** a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, previstas neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de **05**



(cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

O contrato ou documento similar 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).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotarà 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).

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).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

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).

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).

As comunicações entre o órgão 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;



CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR PACTUADO

5.1. O valor total da contratação é de **XXXXXXX (XXXXXXXXXX)** anual que será pago em 07 (sete) parcelas iguais e sucessivas de **R\$ XXXXXXX (XXXXXXXXXX)** mensais.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pela **LOCATÁRIA** até o 15º (décimo quinto) dia útil a contar da data de recebimento da Nota Fiscal/Fatura, mediante Ordem Bancária, em conta designada pelo (a) **LOCADOR (A)**.

A **LOCATÁRIA** verificará, quanto à regularidade fiscal e trabalhista, sendo o resultado da consulta impresso, autenticado e juntado ao processo.

Havendo erro ou falta de apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, outro fator causado pelo **LOCADOR (A)** que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a situação seja saneada. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos. Será reajustado anualmente segundo a variação do IPCA acumulado durante o ano.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

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;

Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- b) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII)

O LOCADOR obriga-se a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do Termo de Referência e de sua proposta;

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;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;



Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

Pagar o prêmio de seguro complementar contra incêndio;

informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII e XIII) e BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. 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, de acordo com o artigo 35 da Lei 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

10.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10.3. 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.



10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços ou produtos públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- b. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- c. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

d. **Multa:**

(1) moratória de 0,01% (por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

12.3. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.4. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.5. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei



nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.6. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.7. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.8. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

13.1. O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes.

13.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

13.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

13.4. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.5. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

- a) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- b) Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- c) O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:
- d) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- e) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- f) Indenizações e multas.



13.6. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante Apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.3. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO (art. 92, §1º)



18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Nova Andradina/MS 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.

Campestre do Maranhão - MA, xx de xxxx de xxxx.

JARISSON DE OLIVEIRA TEIXERA
Secretário municipal de Educação
CONTRATANTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF: XXX.XXX.XXX-XX
REPRESENTANTE LEGAL
CONTRATADA

Testemunhas:

Nome: _____ CPF nº _____

Nome: _____ CPF nº _____