

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ITAITINGA/CE
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - ART. 74, V, da Lei n. 14.133/2021**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
Nº 12.25.02.05.001 – INEX**

Com nossos cumprimentos, vimos solicitar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para o locador SR(A). SOLANGE SERRA DO NASCIMENTO, no valor mensal de R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais), totalizando o valor anual global de R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais).

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Locação de 01 (um) Imóvel para ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA EDUCAÇÃO de Itaitinga – CE.

2. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

O Contrato produzirá seus jurídicos e legais efeitos a partir da assinatura do Termo Contratual e vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado de acordo com a Lei nº 14.133/21.

3. DA JUSTIFICATIVA

A necessidade da contratação do serviço de locação do imóvel localizado à Rua Aduino Serpa, 340 - Jabuti, em Itaitinga - CE, se dá em virtude da demanda por um espaço adequado para o funcionamento da creche do bairro Jabuti. A lei 14.133/2021 de licitações exige que a contratação seja feita de forma transparente e competitiva, garantindo a escolha da proposta mais vantajosa para a administração pública. Dessa forma, a locação deste imóvel se faz necessária para atender às necessidades das crianças e famílias da região, proporcionando um ambiente seguro e adequado para o desenvolvimento educacional e social das crianças atendidas pela creche.

Contextualização A comunidade do Bairro Jabuti, em Itaitinga - CE, enfrenta desafios significativo s em relação ao acesso à educação infantil de qualidade. A falta de creches na região tem gerado uma alta demanda por serviços de educação para crianças de 0 a 5 anos, impactando diretamente o desenvolvimento social e educacional das crianças e das famílias locais.

Localização Estratégica O imóvel situado à Rua Aduino Serpa, 340, encontra-se em uma posição central no Bairro Jabuti, facilitando o acesso para as famílias da região. A localização estratégica permitirá que um maior número de crianças tenha acesso à creche, promovendo a inclusão educacional e a socialização desde a infância.

Infraestrutura Adequada O imóvel possui condições adequadas para adaptar-se às necessidades de uma creche, incluindo espaço suficiente para salas de aula, áreas de recreação, e ambientes propícios ao aprendizado. Além disso, a infraestrutura existente pode ser facilmente adaptada para garantir a segurança e o bem-estar das crianças.

Benefícios Sociais A implementação de uma creche no Bairro Jabuti trará inúmeros benefícios sociais, tais como:

a) Apoio às Famílias: Permite que os pais possam trabalhar ou estudar, sabendo que seus filhos estão sob cuidados e recebendo educação.

b) Desenvolvimento Infantil: Contribui para o desenvolvimento integral das crianças, promovendo habilidades cognitivas, sociais e emocionais.

c) Redução da Vulnerabilidade: Ao oferecer um espaço seguro e educativo, haverá uma diminuição da vulnerabilidade social na comunidade.

Compromisso com a Educação A locação deste imóvel representa um compromisso com a educação e o futuro das crianças do Bairro Jabuti. A criação de uma creche terá um impacto duradouro na qualidade de vida da comunidade e contribuirá para a formação de cidadãos mais bem preparados para a sociedade.

Conclusão Diante da necessidade urgente de uma creche no Bairro Jabuti e das condições favoráveis apresentadas pelo imóvel à Rua Adauto Serpa, 340, justificamos a locação deste espaço como uma ação necessária para promover o acesso à educação infantil e apoiar a comunidade local. Acreditamos que essa iniciativa não apenas atenderá à demanda existente, mas também fortalecerá o tecido social da região.

Portanto, diante das justificativas apresentadas é relevante a contratação de locação por Inexigibilidade, de modo que a Administração optou pela aplicação do Artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

4. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Rua Adalto Serpa, Nº 340, Jabuti, Itaitinga/Ceará, pertencente ao Sr(a). SOLANGE SERRA DO NASCIMENTO, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender às necessidades da Secretaria, além de possuir preço compatível com o de mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

Assim, vale ressaltar que o preço a ser pago encontra-se em conformidade com a média do mercado específico, obtida através de avaliação realizada pela administração, segundo demonstrativo em anexo.

Desse modo, o valor global do contrato a ser celebrado no valor mensal de R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais), totalizando o valor anual global de R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais), compatível com o mercado imobiliário local, conforme o laudo da Comissão de Avaliação deste município.

6. REAJUSTE

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o **imóvel**.

7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- I. Gestão/Unidade: - GESTÃO ADMINISTRATIVA DA EDUCAÇÃO;
- II. Fonte de Recursos: 1.540.0000.00, 1.542.0000.00 e 1.543.0000.00;
- III. Programa de Trabalho: 12.03.12.365.0174.2.061.0000;
- IV. Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00;

8. FISCALIZAÇÃO

O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

9. CONCLUSÃO

Face ao exposto, esta Secretaria entende que restam preenchidos os requisitos para a contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, na forma do artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021. Assim, postula-se pela remessa da presente solicitação à Comissão de Licitações, a fim de que sejam tomadas as providências necessárias à continuidade do feito.

O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021).

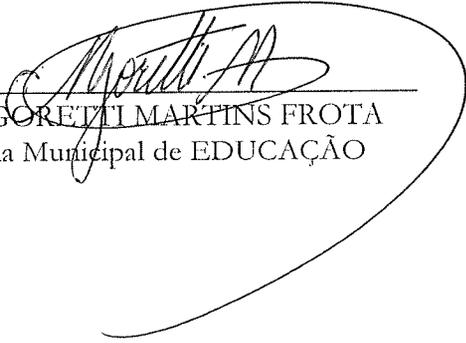
É obrigatória a divulgação e a manutenção do inteiro teor do termo de contrato e aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas, conforme determina o art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021.

Constitui como anexos deste Memorando os seguintes:

Anexo I – Listagem de Documentação

Anexo II – Minuta do Contrato

Itaitinga - CE, 07 de fevereiro de 2025



MARIA GORETTI MARTINS FROTA
Secretária Municipal de EDUCAÇÃO

MEMORANDO DE INEXIGIBILIDADE PARA ALUGUEL DE IMÓVEL

Anexo I – Listagem de Documentação

1. DOCUMENTOS QUE DEVEM ACOMPANHAR O PEDIDO:

- Estudo Técnico Preliminar;
- Termo de Referência;
- Matrícula atualizada do imóvel; se o imóvel não estiver no nome do locador, deverá haver documento (contrato de corretagem e/ou procuração), conferindo poderes ao representante, para poder alugar o imóvel. Nesse caso, por prudência, pode-se pegar um termo de ciência do proprietário.
- Avaliação do imóvel, com fotografias;
- documentos de habilitação do locador, conforme instruções abaixo.
- Declaração do Departamento de Patrimônio do Município, indicando que não há imóveis de sua propriedade que atendam às necessidades pretendidas.

2. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

2.1. Habilitação jurídica:

- a) pessoas jurídicas: ato constitutivo em vigor devidamente registrado, apresentado na forma da lei aplicável (Código Civil ou Lei das Sociedades Anônimas); ou Certificado de Registro Cadastral – CRC;
- b) pessoas físicas: cédulas de identidade (com indicação do NIS); ou Certificado de Registro Cadastral – CRC; ou também do cônjuge, em caso da locação ultrapassar 10 anos.

2.2. Inexistência de impedimentos de contratar com Município de Tangará da Serra/MT, mediante consulta aos cadastros (conforme o caso):

- a) Certificado de Registro Cadastral;
- c) para pessoas jurídicas: Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica.
- d) para pessoas físicas:
 - I. Licitantes Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU (<https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:3:0>);
 - II. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);
 - III. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
 - IV. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (<http://www.portaldatransparencia.gov.br/sancoes/cnep?ordenarPor=nome&direcao=asc>)

2.3. Regularidade fiscal

- a) Certidão de Regularidade na fazenda federal, estadual e municipal;
- b) Certidão de Regularidade no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS (pessoa jurídica)
- c) Certidão de Regularidade na trabalhista – CNDT- (Lei 12.440/11).
- e) Declaração que não emprega menor de idade, salvo na condição de aprendiz;

MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO N° _____

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ITAITINGA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE _____, E O(A) _____ (NOME DA PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA), NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

A Prefeitura Municipal de ITAITINGA/CE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n° 41.563.628/0001-82, com sede na Cel. Virgílio Távora, n° 1710, Centro, CEP: 61880-000, através da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, neste ato representado pelo(a) Ordenador(a) de Despesas, Sr(a). _____ a seguir denominado **LOCATÁRIO**, abaixo assinado, e do outro lado da avença o Sr(a) _____, pessoa (física/jurídica), CNPJ/CPF n° _____, sito a _____, a seguir denominado(a) **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato, em conformidade com o Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação n° _____, sob a regência da Lei Federal n° 14.133/21 e suas alterações posteriores, e demais legislações pertinentes, cada qual naquilo que couber, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: O presente contrato tem como fundamento no art. 74, V, da Lei Federal n° 14.133, de 1° de abril de 2021 e na Lei Federal n° 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato: Locação de 01 (um) Imóvel para ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA EDUCAÇÃO de Itaitinga – CE. Sendo: imóvel localizado no endereço.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Aluguel de imóvel localizado à Rua Adaauto Serpa, 340 – Jabuti – Itaitinga-CE, CEP 61880-000, destinado ao funcionamento da Creche do Bairro Jabuti	Mês	12	R\$ 0,00	R\$ 0,00

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

2.1. O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, na forma da Lei 8.245/91, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato), bem como Orientação Normativa AGU n° 06/2009.

2.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

2.3. Durante a vigência deste contrato, a Secretaria de _____, reserva-se o direito de renúncia, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade ao LOCADOR(A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL / PERIODICIDADE

3.1. O valor global da presente avença é de R\$ _____ (_____), a ser pago em 12(doze) parcelas mensais de R\$ _____ (_____), até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

3.2. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

3.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

3.4. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

3.5. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

3.6. Para que seja efetuado o reajuste anual previsto acima, o (a) LOCADOR (A) deverá solicitar, por escrito, o reajuste previsto no item 3.2 desta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. A despesa decorrente da presente contratação correrá a conta de dotação orçamentária própria da Secretaria de _____, codificada sob o nº _____, Fonte dos Recursos: _____, consignada do Orçamento de _____ e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios subsequentes.

CLÁUSULA QUINTA - DOS IMPOSTOS E TAXAS – RESPONSABILIDADES

5.1. Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, os encargos com limpeza, água e esgoto, luz, telefonia ou despesas ordinárias de condomínio:

I - Os aluguéis e seguros, este último se houver, serão pagos pelo LOCATÁRIO, em Banco/Agência/Conta Corrente ou outra forma pré-determinada pelo LOCADOR.

II - Caso incida sobre o imóvel taxa de condomínio, esta deverá ser paga diretamente pelo LOCATÁRIO, em local e data pré-determinada pelo Síndico ou Administradora do imóvel. Os valores decorrentes de atrasos serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO.

III - Imposto de Renda Retido na Fonte: Havendo incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte sobre o aluguel pago pelo LOCATÁRIO, obriga-se esta a entregar no início de janeiro de cada ano o respectivo comprovante de retenção, nos termos da Legislação Fiscal.

IV- O LOCADOR obriga-se a cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;

V- Qualquer anormalidade na execução do presente instrumento deverão ser comunicadas ao Fiscal do Contrato por escrito, prestando os esclarecimentos julgados necessários;

VI- Deverá o LOCADOR, manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com o inciso XIII, do artigo 55, da Lei nº 8.666/93;

5.2. O pagamento do IPTU relativo ao imóvel locado, bem como as demais taxas incidentes sobre o imóvel, será de responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA - DA DESTINAÇÃO

6.1. O imóvel ora locado só poderá ser utilizado pela Secretaria de _____, para o fim a que se destina, conforme estabelecido na Cláusula Primeira deste Instrumento, vedada a sublocação, o empréstimo, ou a cessão do imóvel, parcial ou total, salvo se devidamente oficiada e autorizada pelo(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1.1. Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

7.1.2. Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do LOCADOR, facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;

7.1.3. Efetuar o pagamento dos alugueis, na forma e nas condições acima avençadas, bem como arcar com os acréscimos no caso de pagamento em atraso;

7.1.4. Comprovar, sempre que solicitado pelo LOCADOR, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;

7.1.5. O LOCATÁRIO declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação e verifica que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a assim devolvê-lo quando funda ou rescindida a locação;

7.1.6. Todos os estragos porventura verificados no imóvel deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO;

7.1.7. O LOCATÁRIO desde já facultam ao LOCADOR ou a seu representante devidamente credenciado para este fim, a examinar ou vistoriar o imóvel em questão, mediante autorização prévia deste ente público;

7.1.8. Informar ao LOCADOR, 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato, o interesse de renovação;

7.1.9. O recebimento do objeto dar-se-á definitivamente no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado na data do início da locação, uma vez verificado o atendimento integral das especificações contratadas;

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

8.2. Permitir o uso livre do mesmo, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;

8.3. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;

8.4. Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

8.5. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar a condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;

- 8.6. Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;
- 8.7. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;
- 8.8. No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao LOCATÁRIO, sob pena de nulidade do negócio;
- 8.9. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;
- 8.10. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.11. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.12. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.13. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.14. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas;
- 8.15. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.17. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 8.18. Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 8.19. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo licitatório de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 8.20. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 8.21. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do LOCADOR.
- 8.22. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

CLÁUSULA NONA - CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

- 9.1. O(A) Ordenador(a) de Despesas da Secretaria de _____ obriga-se a conservar o imóvel e a devolvê-lo, nas mesmas condições recebidas, ressalvadas os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Formulário da Descrição das Condições Gerais do Imóvel que passará a fazer parte integrante do presente contrato de locação.
- 9.2. Quando demonstrado interesse da desocupação do imóvel, será feita uma avaliação das reformas necessárias, para que o órgão usuário possa indenizar o proprietário do imóvel. Deverá ser providenciado, de imediato, a rescisão do contrato de locação e a entrega do imóvel, interrompendo, desta forma, o pagamento do valor locatício.
- 9.3. Ao término da locação, a entrega das chaves será processada após vistoria de saída, mediante a exibição dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água, telefone, condomínio e comprovante de retenção de imposto de renda, se for o caso.
- 9.4. Fica facultado o(a) LOCADOR(A), procurador(a) ou preposto desta, vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante prévia comunicação por escrito.

9.5. No caso de o imóvel ser posto à venda, o LOCATÁRIO, desde já, autoriza as visitas de interessados, ressalvando-se a prioridade para aquisição do imóvel por parte do LOCATÁRIO.

9.6. Estando o imóvel segurado, no caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do locatário, poderá este considerar rescindido o contrato, sem que ao(a) LOCADOR(A) assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA - BENFEITORIAS ADICIONAIS

10.1. A Secretaria de _____, só poderá efetuar no imóvel, benfeitorias e adaptações com autorização expressa e antecipada do (a) LOCADOR (A), com antecedência de 30 (trinta) dias, que se incorporarão ao imóvel.

10.2. Quando da autorização, deverão estar claras entre as partes, se estas benfeitorias serão descontadas dos valores previstos em locação ou convertidas em períodos de locação isentos de taxa, ou ainda não terão direito a retenção, indenização ou remoção das mesmas, quando findo o contrato;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

11.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

11.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

11.1.2. O fiscal do contrato 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.

11.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

11.1.4. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS PENALIDADES

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 5 % por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

12.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.1.2. 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;

12.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

12.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

12.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

13.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste

instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

13.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir 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 30 (trinta) dias;

13.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

13.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. O presente contrato poderá ser rescindido por mútuo acordo ou por denúncia do LOCATÁRIO, o qual se desobrigará com o imóvel, a partir da data de assinatura do TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL ou depósito de chaves em juízo.

14.2. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.2.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

14.3. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o **LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**

14.5. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

14.6. 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.

14.7. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO

15.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16.2. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o Foro do Município de Itaitinga/CE, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

E, por estarem de acordo, foi mandado lavrar o presente contrato, do qual se extraíram 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, as quais, depois de lidas e achadas conforme, vão assinadas pelos representantes das partes e pelas testemunhas abaixo.

ITAITINGA/CE, ____ de _____ de _____.

Contratante

Contratado(a)

Testemunhas:

01. _____

Nome:

CPF:

02. _____

Nome:

CPF: