MINUTA DO CONTRATO

Processo Licitatório n° _____/2026

CONTRATO ADMINISTRATIVO N° ...../...., QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE MARMELÓPOLIS (LOCATÁRIO), E O LOCADOR.....

A ____ , com sede no(a) ....., na cidade de ..... /Estado ..., inscrito(a) no CNPJ sob o n° ....., neste ato representado(a) pelo(a) ..... (cargo e nome), doravante denominado LOCATÁRIO, e o LOCADOR ....., inscrito(a) no CPF sob o n° ....., sediado(a) na ....., doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por ..... (nome e função no contratado), tendo em vista o que consta no Processo n° ..... e em observância às disposições da Lei n° 14.133, de 1° de abril de 2021, e demais legislações aplicáveis, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade n. .../..., mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1- CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 - O objeto do presente instrumento é a _____, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2 - Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1					

1.3 - Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:
a) O Termo de Referência;
b) A Proposta;
d) Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA CONTRATUAL

2.1 - O prazo de vigência da contratação será de 12 meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/2021.

3- CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1 - O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, execução, constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4 - CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO
4.1 - Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

5 - CLÁUSULA QUINTA - PREÇO
5.1 - O valor total da contratação é de R$..... (.....), sendo o valor mensal do aluguel, R$ .....(....)
5.2 - No valor acima estão incluídos IPTU e outros impostos do imóvel locado.

6 - CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO
6.1 - O pagamento será efetuado em até _____, mediante emissão da Nota fiscal/FATURA, após a comprovação da execução do objeto licitado nas condições exigidas.

6.2 - Em caso de irregularidade na emissão dos documentos fiscais, o prazo de pagamento será contado a partir de sua reapresentação, desde que devidamente regularizados.

6.3 - Se o término deste prazo coincidir com dia em que não houver expediente na Prefeitura, considerar-se-á como vencimento o primeiro dia útil imediato; O documento de cobrança deverá ser emitido em nome da Prefeitura Municipal de Marmelópolis, trazendo o número do empenho e do processo licitatório a que esta se refere, conforme segue: Município de Marmelópolis, Rua José Acelino da Silva, CEP: 37.516-000, CNPJ nº 18.026.021/0001-41 Empenho nº: ___/2026; Inexigibilidade nº: _____/2026;

7 - CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE
7.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis.
7.2 - Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do **índice IGP-M** exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4 - No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o locatário pagará ao locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

7.5 - Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

7.6 - Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

7.7- Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8 - O reajuste será realizado por termo aditivo.

8 - CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO
8.1 - São obrigações do locatário:

8.1.1 - Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locador, de acordo com o contrato e seus anexos;

8.1.2 - Notificar o locador, por escrito, sobre qualquer tipo de ocorrência relacionado ao imóvel locado.

8.1.3 - Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo locador;

8.1.4 - Comunicar o locador para emissão de Nota Fiscal/Fatura no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto qualidade do imóvel locado.

8.1.5 - Efetuar o pagamento ao locador do valor correspondente, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência;

8.1.6 - Aplicar ao locador as sanções previstas na lei e neste Contrato;

8.1.7 - Cientificar o órgão de representação judicial da Prefeitura de Marmelópolis para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo locador;

8.1.8 - Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8.1.9 - A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do locador.

8.1.10 - Ao término do contrato, o locatário deverá entregar o imóvel locado nas mesmas condições em que o recebeu

9 - CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1 - O locador deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.1.1 – O imóvel locado para disponibilidade da família de baixa renda deverá estar em boas condições e em conformidade com as exigências mínimas necessárias para o funcionamento durante a vigência do contrato;

9.1.2 - O imóvel locado ficará totalmente à disposição do locatário, ficando a conservação do mencionado a partir da assinatura do contrato por conta do locatário, bem assim as despesas com energia elétrica e outras obrigações.

9.1.3 – Em conformidade com o artigo 38, inciso I do Código Tributário Municipal, fica o locador (proprietário do imóvel) isento do pagamento do IPTU e ÁGUA durante a vigência do contrato.

9.1.4 - No caso de renovação do presente contrato deverá o locador (proprietário) provar junto ao locatário no mês de dezembro ser beneficiário da isenção. (art.38, § único, CTM)

9.1.5 - Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

10 - CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

10.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

10.2 - A garantia de execução é independente de eventual garantia da locação prevista especificamente no Termo de Referência.

11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 - Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o locador 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 públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução 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.

11.2 - Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

i) Advertência, quando o locador 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);

ii) 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);

iii) 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).

iv) Multa:

1 - moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 05 (cinco) dias;

2 - compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

11.3 - A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao locatário

11.4 - Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

11.4.1 - Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

11.4.2 - Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo locatário ao locador, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

11.4.3 - Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05(cinco) dias úteis,

a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.5 - A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao locador, 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.

11.6 - Na aplicação das sanções serão considerados:
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 locatário;
e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.7 - 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).

11.8 - A personalidade jurídica do Locador 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 locador, 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).

11.9 - O locatário 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.

11.10 - Os débitos do locador para com o locatário, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste contrato.

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1 - O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto;

12.2 - 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.

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

12.2.1.1 - Se a operação implicar mudança de locador, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

12.2 - O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:
12.2.1 - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.2.2 - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
12.2.3- Indenizações e multas.

12.3 - 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).

13 - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
13.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:
Dotação Orçamentária

14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS
14.1 - Os casos omissos serão decididos pelo locatário, 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.

15- CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES
15.1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16 - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO
16.1 - Incumbirá ao locatário 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, c/c Decreto Municipal 1832/2024.

17 - CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– FORO
17.1 - Fica eleito o Foro da Comarca de Itajubá para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Marmelópolis, ___/____/_____

RODRIGO JÚNIOR RIBEIRO
PREFEITO MUNICIPAL

Nome do Fornecedor: _____
CNPJ: _____
Rep. Legal: _____

Daniel Gicovate
O.A.B./MG 92.793

Testemunhas :
_____ _____