



MUNICÍPIO DE
CAICÓ

MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
AV. Cel. Martiniano, 993, Centro, Caicó-RN
CEP: 59.300-000 - E-MAIL: cpl@caico.rn.gov.br

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 051/2024- PROC. ADMINIST. MC/ RN Nº 2024.02.23.0047

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO Nº 060/2024

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 060/2024, QUE FAZEM ENTRE SI A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAICÓ/RN E O(A) SENHOR(A) EDUARDO DO NASCIMENTO DUDA.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAICÓ/RN** com sede no(a) Av. Cel. Martiniano, 993 - Centro, na cidade de Caicó/Estado RN inscrito(a) no CNPJ sob o nº 08.096.570/0001-39, neste ato representado(a) pelo **PREFEITO MUNICIPAL**, Sr. Judas Tadeu Alves dos Santos, doravante denominada **LOCATÁRIO**, e o Senhor **EDUARDO DO NASCIMENTO DUDA**, inscrito no **Cadastro de Pessoas Físicas n. 091.284.274-16**, com endereço na **Rua Clovis Aladim, Recreio, Caicó/RN**, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo nº 2024.02.23.0047, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO.

1.1. Este Termo de Contratação dos serviços **locação de imóvel para o funcionamento da Escola Municipal Professora Maria Bernadete**, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação Cultura e Esportes do município de Caicó/RN.

1.2. Discriminação do objeto:

Item	Descrição	Unid. medida	QDTA	Valor Unit.	Valor Total
01	13372 - Locação de dois Imóveis para o funcionamento temporário da Escola Municipal Professora Maria Bernadete Marques Souza Ginane, sendo ambos os imóveis localizados na Rua Clovis Aladim. O primeiro sendo uma Casa localizada na Rua Clovis Aladim, nº 291, Recreio, com as seguintes limites: Ao oeste com o lote 10, ao leste com o lote 24, ao norte com a referida rua, ao sul com o lote 310 e 304, cujo terreno mede 7,00 mts x 20 mts, sendo o segundo 02 (dois) lotes nº 05 e nº 06 da quadra nº 05, ambos medindo 07,00 mts de frente por 20,00 mts de comprimento, totalizando 14,00 mts de frente por 20,00 mts de comprimento, limitando-se ao leste	MÊS	10	R\$ 7.500,00	R\$ 75.000,00

	com o lote nº 07 da quadra nº 05 e ao oeste com o lote nº 04 da quadra nº 05 e, sendo o mesmo localizando na rua Clóvis Aladim, no loteamento Recreio.				
VALOR TOTAL					R\$ 75.000,00

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO.

3.1. Pela execução deste instrumento e previsto na Cláusula Primeira, o LOCADOR perceberá o valor mensal de **R\$ 7.500,00** (sete mil e quinhentos reais), auferindo no final deste Instrumento um valor total de **R\$ 75.000,00** (setenta e cinco mil reais).

3.2. Conforme o art. 12, da Resolução nº 032/2016 do TCE, o pagamento mensal poderá ser efetuado, após a expedição da ordem de pagamento, observando a ordem cronológica das exigibilidades, nos prazos:

3.2.1. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança.

3.2.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciará-se após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

3.2.3. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS REAJUSTES.

4.1. Não será admitida, durante a vigência do contrato, nenhuma forma de reajuste nos valores, ou atualização monetária, salvo os encargos decorrentes de inadimplência superior a quinze (15) dias, se houver.

4.2. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M - FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que **seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes**, decorrente de solicitação do LOCADOR, que deverá ser formalizado por requerimento.

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

5. CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO.

5.1. A locação do imóvel terá a vigência no período de **21 de Julho de 2024 a 21 de maio de 2025**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

5.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

5.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

6.1. A despesa do presente contrato correrá à conta da seguinte dotação orçamentária:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

1101-2.8008.12.361.12.2.24

1196-2.8008.12.361.12.2.15

ELEMENTO DE DESPESA: 339036 - 339039

FONTES: 15001001

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

7.1. Como garantia do cumprimento do contrato, o LOCADOR obriga-se a:

7.2. É de responsabilidade do LOCADOR o pagamento do IPTU do exercício relativo ao período do contrato, bem como, demais taxas referentes ao imóvel.

7.3. Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre e desimpedido de qualquer embaraço e em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, conforme verificação mediante vistoria a ser procedida pelo LOCATÁRIO através de seus órgãos e servidores para tanto designados.

7.4. Manter a propriedade do imóvel até a conclusão do contrato, respondendo ainda pela evicção de direitos e por direitos de terceiros referentes a períodos pretéritos, eximindo-se ainda de gravar o imóvel de qualquer ônus que possa vir a comprometer a execução do presente contrato, inclusive aqueles de garantia real.

7.5. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

7.6. Fica desde já reconhecido pelo LOCADOR o direito conferido à Administração de rever unilateralmente o presente contrato sem quaisquer penalidades, salvo aquelas decorrentes de atos ilícitos e prejuízos para os quais não tenha o LOCADOR contribuído, sendo garantido à Administração o direito de retenção do imóvel em caso de rescisão imotivada, ou de descumprimento, por parte do LOCADOR, de quaisquer condições ora pactuadas, inclusive em caso de perda da propriedade do bem, resguardados os direitos de terceiros de boa-fé.

8. CLÁUSULA OITAVA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO.

8.1. Pagar o aluguel no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

8.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal; não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

9. CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO.

9.1. 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 nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

10.1. 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.

10.1.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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.

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

10.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

10.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

10.6.3. Indenizações e multas.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

11.1. 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 0,5 % 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.2.1. 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.2.2. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.3. 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

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

11.1.2. 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;

11.2. 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.

11.3. 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.

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO.

12.1. 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.

12.2. 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. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

13.1. Aplica-se ao presente contrato, inclusive aos casos omissos, os termos da Lei 14.133/21, o Código Civil Brasileiro e a Lei nº. 8.245/91 com as alterações da Lei nº. 9.256/96, no que couber, a legislação municipal aplicável à matéria, e demais normas pertinentes à matéria.

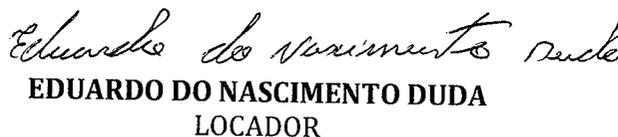
14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO.

14.1. As partes elegem, como único e irrenunciável, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de Caicó/RN, a fim de dirimirem as dúvidas provenientes do presente Contrato, desde que não encontre resolução na via extrajudicial.

Assim, por estarem justas e contratadas entre si, firmam as partes o presente Contrato de Locação de Imóvel, em 02(duas) vias, devidamente rubricadas e assinadas na última folha, na presença de 02 (duas) testemunhas ao final subscritas.

Caicó-RN, 16 de Julho de 2024.


JUDAS TADEU ALVES DOS SANTOS
LOCATÁRIO


EDUARDO DO NASCIMENTO DUDA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:


Tiago Glaydson da S. Santos
Mat. 1989170

