



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 085/2024
INEXIGIBILIDADE Nº 010/2024
CONTRATO Nº 413/2024

Termo de contrato de locação de imóvel que entre si fazem o município de Juazeiro - Ba e o Sr. Sérgio Rubem Menezes Elpídio.

O Município de Juazeiro, Estado da Bahia, órgão da administração pública em geral, natureza jurídica município, sediada na Praça Barão do Rio Branco, n.º 01 – centro, Juazeiro - Ba, cadastrada no CNPJ nº 13.915.632/0001-27, neste ato representado pelo **Secretário de Educação e Juventude, Sr.º Wank Remy de Sena Medrado**, brasileira(o), CPF sob o nº **741.451.265-72**, portador da matrícula funcional nº **2726331**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado o Sr.º Sérgio Rubem Menezes Elpídio, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 100.238.875-91, com Endereço na Av Cardoso de Sá 1065 AP- 501 Bairro Nossa Senhora Rainha dos Anjos, cep 56300-000 , Petrolina-Pe, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **contrato de locação** de imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo nº **085/2024**, fundamentado em **Inexigibilidade de Licitação**, na forma do disposto no artigo 74, v, da lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na lei nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. Constitui objeto do presente contrato a Locação do Imóvel localizado no endereço Rua dos Coqueiros nº 158, Bairro - Centenário, CEP nº 48904-11 – Juazeiro Bahia, de propriedade de **Sérgio Rubem Menezes Elpídio** para abrigar as instalações do **JUÁ CRESCER**, conforme especificações destelhadas no termo de referência e laudo de avaliação de imóvel, que integram o presente contrato.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DETALHAMENTO DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	V. M. (R\$)	V.G (R\$)
01	Locação de imóvel situado na Rua dos Coqueiros, nº 158, Bairro Centenário, Juazeiro- Ba, CEP nº 48.905-410, para funcionamento do programa, Juá Crescer Mais: Funcionamento em horário integral no imóvel e uso de todos os cômodos.	mensal	12	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00

A 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Referências da Tabela. UND = unidade. QTD = quantidade. V.U = valor mensal em real.
V.G = valor global em real.

- 1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem/serviço de luxo, vedado no art. 20 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.
- 1.3. A contratação, dar-se-á por inexigibilidade, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 2021.
- 1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO.

- 3.1. O contrato 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.
- 3.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 3.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 3.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 3.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
Fiscalização
- 3.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 3.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração:
 - 3.7.1. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021);
 - 3.7.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
 - 3.7.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
 - 3.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas apazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
 - 3.7.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- Gestor do Contrato

A.:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

3.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

3.9. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

3.10. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

3.11. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

3.12. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

3.13. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

3.14. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

Pessoas

3.15. Fica designados como fiscal técnico e gestor(a) do contrato, os respectivos servidores públicos:

3.15.1. O Sr. JOSÉ PEREIRA, inscrito no CPF sob o nº 248.770.264-87, fiscal técnico.

3.15.2. A Sra. MARILEIDE DOS SANTOS JERICÓ, inscrita no CPF sob o nº 067.849.484-32, gestor(a) do contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

4.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em anexo específico do documento de formalização da demanda:

4.1.1. O Plano Anual de Contratação dos órgãos que compõe o Município de Juazeiro do estado da Bahia, não se encontra publicado, porém, com base no aspecto discricionário conferido à Administração pela Lei n. 14.133/21 c/c com o Decreto Municipal nº 056/2024, art. 14 caput, trata-se de uma faculdade, logo, não é vinculante ao ponto de impossibilitar a contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

5. CLÁUSULA QUINTA - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

Subcontratação

- 5.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.
Garantia da contratação
5.2. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, trata-se de aquisição simples por meio de inexigibilidade.
5.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação.

6. CLÁUSULA SEXTA - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega

- 6.1. A entrega do imóvel é imediata, mediante assinatura do contrato.
6.2. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, a empresa deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.
6.3. O endereço do imóvel a ser entregue é: Locação de imóvel situado na Rua dos Coqueiros, nº 158, Bairro Centenário, Juazeiro-BA, CEP nº 48.904-11.

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

A LOCADORA obriga-se a:

- 7.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
7.2 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 LOCATÁRIA;
7.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
7.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação e os decorrentes do desgaste natural do imóvel;
7.5 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
7.6 Fornecer à LOCATÁRIA, quando solicitado, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
7.7 Pagar todas as taxas e impostos, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
7.8 Pagar as despesas de eventuais custos de manutenções decorrentes de vícios do próprio prédio;
7.9 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

- 7.10 Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência.

8. CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

A LOCATÁRIO obriga-se a:

- 8.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste; 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;
- 8.2 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA;
- 8.3 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 8.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.5 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA;
- 8.6 Quando da devolução do imóvel/espço físico, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- 8.7 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.8 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- 8.9 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.10 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 8.11 Quando se tratar de benfeitoria útil, ela deve ser previamente aprovada, para fins de indenização. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- 8.12 Pagar as despesas de energia elétrica, água e demais itens de uso exclusivo do Programa Juá Cresce Mais;

A:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

8.13 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

8.14 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

8.15 A Locatária poderá rescindir o contrato unilateralmente a qualquer momento, sem prejuízo, após a reforma e ampliação da unidade escolar encerra-se e estiver pronta para uso, caso que cessará a justificativa da despesa, neste caso a Locatária deverá informar a Locadora 30 (trinta) dias antes da rescisão unilateral.

9. CLÁUSULA NONA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

- O prazo do presente Contrato será de **12(doze) meses**, a partir da Publicação no Diário Oficial do Município nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91.
- Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.
- O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.
- A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses públicos, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.
- Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 7.000,00 (Sete mil reais fazendo o valor global de R\$ 84.000,00 (Oitenta e quatro mil reais).

10.2 O pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (trinta dias), contados a partir da data do contrato, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

10.3 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.4 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10.5 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

A 2.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Liquidação

10.6 A Administração deverá realizar consulta para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas; b) identificar possível razão que impeça a contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, por meio de consulta ao Sistema Inabilitados e Inidôneos do TCU, mediante expedição de Certidão Negativa de Licitante Inidôneo, devendo para tanto, serem apresentadas mensalmente as Certidões de Regularidade Fiscal, Federal, Estadual, Municipal e regularidade Trabalhista.

10.7 Constatando-se, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

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

10.10 Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

10.11 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

11. CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE

- Os preços são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação da proposta;
- Quando a contratação ocorrer por Inexigibilidade, contar-se-á da data de celebração do contrato;
- Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice IPCA exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade;
- Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste;
- No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo;
- Fica a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer;
- Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo; 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;
- 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 ou apostila.

A-1



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CREDOR E FORMA DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO.

12.1. A credora será selecionada por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

12.2. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

Habilitação jurídica

- a. Pessoa Física: Deverá apresentar documento de identificação com foto, nele deve constar o RG e o CPF;
- b. Habilitação fiscal, social e trabalhista;
- c. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB);
- d. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- e. Prova de regularidade com a Fazenda estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- f. Prova de regularidade com a Fazenda municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- g. Caso a credora seja considerada isenta dos tributos estaduais e municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 A presente despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

UNIDADE 0707001
AÇÃO 2037
ELEMENTO 33.90.36
FONTE 15001001/15400000/15500000

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. 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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

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

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

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 nº 14.133, de 2021.

a. 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.

b. 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

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

14.1.2. 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;

14.2 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.

14.3. 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.

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



A 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

15.1. 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.

15.3. 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;

15.3. 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)

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA– DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. 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.**
- V. 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.
- VI. 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.

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.

A:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

17.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação 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.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

18.1 - 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, Decreto Municipal nº 056/2024 e subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18.2 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.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - JUSTIFICATIVA

O presente Termo é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a “locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.” A Educação é assegurada pelo texto da Constituição Federal de 1988, que em seus artigos 208 e 5 estabelece que “O dever do Estado com a educação será efetivado mediante a garantia de: I - educação básica obrigatória e gratuita dos 4 (quatro) aos 17 (dezessete) anos de idade, assegurada inclusive sua oferta gratuita para todos os que a ela não tiveram acesso na idade própria; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 59, de 2009) (Vide Emenda Constitucional nº 59, de 2009) e IV - educação infantil, em creche e pré-escola, às crianças até 5 (cinco) anos de idade; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006). O Plano Municipal de Educação de Juazeiro/Ba (PME), estabelecido pela Lei Nº 2.541, de 11 de junho de 2015, garante o direito à educação. Prevê em seu artigo 7º a gestão municipal adote medidas governamentais necessárias ao alcance das metas previstas, no referido plano. A meta 1 do PME prevê que, a educação seja universalizada para crianças de 4 a 5 anos, além de ampliar a oferta de creches para atender pelo menos 50% das crianças de até 3 anos até o final da vigência do plano. Além disso, a Lei nº 3.142/2023, que institui o Programa Juá Cresce Mais, está entre as estratégias delineadas no Plano Municipal para a Primeira Infância (PMPI), especialmente focada na oferta de vagas para acesso à educação, promovendo, assim, o desenvolvimento integral da criança de zero a três anos. Considerando o exposto, faz-se imperativa a realização da locação do imóvel para acomodar as turmas do Programa Juá Cresce Mais, atendendo a uma demanda total de 300 alunos. O espaço locado será destinado a várias finalidades essenciais, tais como abrigar sala de Direção/coordenação, salas de aulas para as turmas, abrangendo os alunos do berçário ao infantil III, além de banheiros e outros espaços necessários para melhor adequação da unidade educacional. A locação do imóvel tem como propósito fornecer um espaço seguro e adequado para a execução do Programa Juá Cresce Mais, visando ampliar o acesso de crianças da primeira infância à educação e segurança alimentar, proporcionando um ambiente de desenvolvimento integral das crianças.

Portanto, considerando os motivos e necessidades previamente expostos, é imprescindível a locação do espaço mencionado. Concluímos, portanto, este parecer técnico reafirmando que a seleção deste imóvel é apropriada, pois atende tanto aos requisitos legais quanto técnicos para garantir um atendimento satisfatório à demanda apresentada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
SUPERINTENDÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

20.1 Fica eleito o foro do Município de Juazeiro-Bahia, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Juazeiro(BA), 05 de julho de 2024.

WANK REMY DE SENA MEDRADO
SECRETÁRIO DE EDUCAÇÃO E JUVENTUDE
LOCATÁRIO

SÉRGIO RUBEM MENEZES ELPÍDIO
LOCADOR