

MINUTA DE CONTRATO Nº XXX/2025

PROTOCOLO ELETRÔNICO: [2025112514003](#)

PROTOCOLO ADMINISTRATIVO Nº [2025022038](#)

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº IL-2025-144-GPI-SEMEG

PORTARIA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº XXX/2025

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE UNIDADE ESCOLAR PARA ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE GURUPI – SEMEG, QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE GURUPI E A INSTITUIÇÃO ADVENTISTA CENTRAL BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL.

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE GURUPI, ESTADO DO TOCANTINS, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE GURUPI/TO**, inscrita no CNPJ sob o n. 17.527.397/0001-77, com sede na BR 242, KM 405 (saída para a cidade de Peixe), Lote 4, Gleba 8, 4ª etapa, parte do loteamento Fazenda Santo Antônio, BLOCO “C”, Gurupi – TO, CEP: 77.410-970, neste ato representada por seu Secretário nomeado pelo Decreto Nº. 1.640, De 10 De Outubro de 2.024, **Sr. Samuel Rodrigues Martins**, brasileiro, casado, Portador do CPF: 028.607.501-69, RG nº 930267/SSP-TO, Residente e domiciliando na Rua João de Souza Brito, Qd.41, Lt.20, N 454 –Alto da Boa Vista, Gurupi-TO. Celular [\(63\) 98406-9722](#) telefone comercial [\(63\) 3301-4356](#), celular [\(63\) 9 8147-1673](#)/(63) 98505-9350.

LOCADOR: INSTITUIÇÃO ADVENTISTA CENTRAL BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, inscrita no CNPJ sob o nº 60.833.910/0001-87, Quadra 106 Sul, Alameda 28, Lote 06, Plano Diretor Sul, CEP 77.020-090, Palmas-TO, neste ato representada pelo **Sr. Helandio Sousa Duarte de Freitas**, brasileiro, solteiro, contador, portador(a) da Carteira de Identidade nº 20075865313SSPDS/CE e do CPF nº 057.017.523-21, com endereço profissional localizado na Av. NS 06, Lote 06, Quadra 106 Sul, Plano Diretor Sul, Palmas - TO.

Resolvem celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

1.1. O presente contrato decorre de Procedimento de Inexigibilidade IL-2025-144-GPI-SEMEG, Portaria de Inexigibilidade nº XXX/2025, constante no Processo Administrativo nº [2025022038](#), com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e alterações posteriores, in verbis:

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

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

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Tem como objeto a **LOCAÇÃO DE UNIDADE ESCOLAR PARA ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE GURUPI – SEMEG.**

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

3.1.2. 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 do LOCATÁRIO;

- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, quando for o caso, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como

eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, quando for o caso, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.1.13. Nos casos em que couber, realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

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

3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.17. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e

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

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. 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;

4.1.4. 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;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO 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/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

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

4.1.10. Quando for o caso, pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

4.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

4.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

4.1.10.4. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*

4.1.10.5. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*

4.1.10.6. *manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*

4.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

4.1.10.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

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

4.1.14. 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;

4.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

5.1. Pela execução do objeto contratual, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor total de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais iguais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) cada, correspondentes a cada mês de vigência contratual.

5.2. A nota fiscal relativa a locação do imóvel deverá ser apresentada à SEMEG, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente a realização dos serviços, para conferência e atestação.

5.3. Pela execução do objeto, a CONTRATANTE pagará a CONTRATADA o valor proporcional a execução, considerando os critérios definidos para medir, em até 30 (trinta) dias após a apresentação da respectiva nota fiscal ou documento fiscal equivalente, emitido em nome da CONTRATADA e devidamente atestado pelo servidor fiscal designado pela Secretaria Municipal de Educação de Gurupi, Sr. Samuel Rodrigues Martins, ou por quem vier a ser formalmente autorizado, ressalvando-se que tais pagamentos não estão isentos da incidência dos tributos legalmente devidos.

5.4. O pagamento será efetuado de acordo com o CNPJ/CPF sob o qual será emitida a Nota Fiscal.

5.5. A contratada deverá emitir Nota Fiscal Eletrônica correspondente ao objeto fornecido, sem rasuras, fazendo constar na mesma as informações bancárias tais como, o número de sua conta, o nome do Banco e respectiva Agência.

5.6. A Nota Fiscal deverá ser conferida e atestada por servidor/responsável competente da Contratante, devidamente assinada por servidor público municipal identificado e autorizado para tal.

5.7. É condição para o pagamento a apresentação de prova de regularidade de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Débitos Estaduais; Débito Municipal; Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço- FGTS; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

5.8. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência,

que poderá ser compensada com o(s) pagamento(s) pendente(s), sem que isso gere direito a acréscimos de qualquer natureza.

CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

6.1. O prazo de execução e entrega do objeto contratado será de **12 (doze) meses**, com **início em 02 de janeiro de 2026 e término em 02 de janeiro de 2027**, podendo ser prorrogado a critério da Secretaria requisitante, observadas as disposições aplicáveis da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Ao final do prazo de vigência, a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel locado completamente desocupado, em perfeito estado de conservação, ressalvada a hipótese de prorrogação do Contrato de Locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas decorrentes da aquisição correrão à conta dos recursos orçamentários afetos ao Órgão Solicitante, devendo ser observado a existência de saldo e a classificação orçamentária conforme o seu Quadro de Detalhamento de Despesa.

Dotação orçamentária: 14.1406.12.361.0013.4073.339039

?Organograma: 14.1406.0013.4073 - Manutenção das Unidades Escolares Ed Básica

?Subgrupo: 176 - Locação de Imóveis - Pessoa Juridica

?Elemento de despesa: 339039

Subelemento: 10 - Locação de Imóveis

?Fonte de recurso: 15.001.001.101000

Ficha: 20259092

?Porcentagem: 100%

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

CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS, REFORMAS E COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

8.1. Considerando a necessidade de adequação do imóvel locado para o pleno funcionamento da unidade escolar, serão realizadas benfeitorias, melhorias e pequenas reformas no prédio, destinadas a assegurar condições adequadas de segurança, acessibilidade, salubridade e funcionalidade, conforme previsto no cronograma físico-financeiro anexo.

8.2. Todas as benfeitorias deverão observar as normas técnicas da ABNT, as exigências do Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e demais legislações pertinentes, sendo executadas segundo as orientações da Secretaria Municipal de Educação e sob supervisão direta do fiscal designado.

8.3. As reformas e melhorias realizadas no imóvel serão comprovadas mediante medições, acompanhadas de relatórios fotográficos, atestando a execução dos serviços em conformidade com o cronograma aprovado. Tais relatórios integrarão os autos da contratação.

8.4. O valor correspondente às benfeitorias realizadas pela administração será compensado mediante desconto no pagamento mensal da locação, observado o limite pactuado e conforme registrado no respectivo cronograma físico-financeiro. A compensação ocorrerá exclusivamente após o atesto do fiscal do contrato.

8.5. Não serão reconhecidas para compensação quaisquer benfeitorias não autorizadas previamente pela Administração ou que não atendam às especificações técnicas estabelecidas pela SEMEG.

8.6. Ao término da vigência contratual, as benfeitorias necessárias e úteis realizadas permanecerão incorporadas ao imóvel, sem ônus adicional para o Município, observando-se o princípio da continuidade do serviço público e o interesse público primário.

CLÁUSULA NONA- DA FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

9.1. A fiscalização será exercida por servidor devidamente designado, sendo indicado o Engenheiro Civil Jayson Lopes Sousa – CREA Nº 322158/D-TO, e-mail: obras@semeg.gurupi.to.gov.br, telefone: [\(63\) 3301-4356](tel:(63) 3301-4356), o qual será o responsável por acompanhar e fiscalizar a execução da contratação;

9.2- Da mesma forma, a contratada deverá indicar um preposto que, se aceito pela unidade demandante a representará na execução do Contrato, promovendo obrigatoriamente as correções, reparações, remoções, reconstruções ou substituições, às suas expensas (contratada), que se fizerem necessárias quando constatados vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução do objeto do Contrato;

9.3- A fiscalização não exclui, nem reduz, a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ou ainda, resultante de imperfeições técnicas, vícios repetitórios ou emprego de objeto inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência deste, não implica em corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e prepostos;

9.4- Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes ao objeto do Termo de Referência, agregado ao objeto da contratação, deverão ser prontamente atendidas pela contratada, sem ônus para a unidade demandante.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES

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

10.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

10.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS SANÇÕES E DAS PENALIDADES

11.1. Aplicar-se-ão todas as disposições cabíveis previstas no art. 155 e seguintes da Lei 14.133/2021, responsabilizando o contratado administrativamente pelas infrações ou faltas cometidas.

11.2. Sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, a Locatária poderá sujeitar o Locador às seguintes penalidades:

a) Pelo atraso injustificado na execução do ajuste, o Locador incorrerá em multa diária de 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor ajustado, excluída, quando for o caso, a parcela correspondente aos impostos incidentes, se destacados em documento fiscal.

b) Pela inexecução total ou parcial do ajuste a multa será de 10% (dez por cento) sobre o valor da obrigação não cumprida.

11.3. A aplicação das multas independerá de qualquer interpelação judicial, precedida de processo administrativo com ampla defesa, sendo exigível desde a data do ato, fato ou omissão que lhe tiver dado causa.

11.4. As multas e penalidades serão aplicadas sem prejuízo das sanções cíveis e penais cabíveis.

11.5. O Locador será notificado, por escrito para recolhimento da multa aplicada, o que deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis dessa notificação. Se não ocorrer o recolhimento da multa no prazo fixado, o seu valor será deduzido das faturas remanescentes.

11.6. Na ocorrência dos crimes em licitações e contratos administrativos, aplicar-se-ão as penalidades previstas no Código Penal, Capítulo II-B, artigo 337- E e seguintes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA RECISÃO CONTRAUAL

12.1. O presente contrato poderá ser extinto de conformidade com o disposto no artigo 138 da Lei nº. 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de ocorrer extinção determinada por ato unilateral da Administração, são assegurados à SEMEG, os direitos previstos no art. 139 do aludido diploma legal.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DOS CASOS OMISSOS

13.1. Reger-se-á o presente Contrato pelas disposições constantes na pela Lei 14.133/21, Processo Administrativo nº [2025022038](#), Proposta do Locador, Código Civil Brasileiro, Normas e Princípios Gerais dos Contratos, sendo os casos omissos decididos pela Locatária, no que couber, conforme as referidas normas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– PUBLICAÇÃO

14.1. A CONTRATANTE deverá adotar os seguintes procedimentos, quando das publicações:

14.1.1. Providenciará a publicação do extrato deste contrato, no Diário Oficial do Município de Gurupi (DOMG);

14.1.2. A publicação da íntegra do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DO FORO

14.1. As partes elegem o foro de Gurupi - TO, para dirimir quaisquer dúvidas oriunda do presente instrumento contratual, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Gurupi, Estado do Tocantins, aos XX dias do mês de XXXXXX de 2025.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Samuel Rodrigues Martins

Decreto Municipal N° 01640/2024

LOCATÁRIA

**INSTITUIÇÃO ADVENTISTA CENTRAL BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA
SOCIAL**

Helandio Sousa Duarte de Freitas

LOCADOR

Testemunhas:

1 -

CPF: _____

2 -

CPF: _____

A autenticidade desse documento pode ser verificada através do QRcode ao lado ou pelo endereço
<https://v1.kitpublico.com.br/validar/documento/versao2/07a5414e-722a-11ed-89fa-c9e315be7b2f/f290d79b-dcf6-11f0-97cf-66fa4288fab2>