



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO-N Nº 3.149, DE 22 DE MARÇO DE 2023.

**APROVA INSTRUÇÃO NORMATIVA DE
COMPETÊNCIA DA PROCURADORIA JURÍDICA, E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES, Estado do Espírito Santo**, no uso de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO as disposições legais que exigem a elaboração de instrução normativa regulamentando as rotinas de trabalho a serem observadas pelas diversas unidades da estrutura do Município, objetivando a implementação de procedimentos de controle;

CONSIDERANDO que o instrumento legal para normatizar esses serviços é a Instrução Normativa;

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovada a INSTRUÇÃO NORMATIVA DO SISTEMA JURÍDICO – IN SJU Nº 05/2023, que dispõe sobre a aprovação minuta-padrão de contrato administrativo para locação de imóvel no âmbito da Administração Pública Municipal, e dá outras providências.

Art. 2º - A Instrução Normativa referida no artigo 1º é parte integrante deste Decreto.

Art. 3º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito
Maratáizes/ES, 22 de março de 2023.

ROBERTINO BATISTA DA SILVA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

INSTRUÇÃO NORMATIVA SJU - SISTEMA JURÍDICO Nº 005/2023.

“Dispõe sobre a aprovação minuta-padrão de contrato administrativo para locação de imóvel no âmbito da Administração Pública Municipal, e dá outras providências”

Versão: 01.

Data De Aprovação: 22 de março de 2023.

Ato De Aprovação: Decreto Normativo Nº 3.149, de 22 de março de 2023.

Unidade Responsável: Procuradoria-Geral do Município.

CAPÍTULO I DA FINALIDADE

Art. 1º A presente Instrução Normativa tem por finalidade instituir a minuta-padrão de contrato de locação de imóvel no âmbito da Prefeitura Municipal de Marataízes, conforme modelo aprovado pela Procuradoria-Geral do Município, na forma do artigo 53, *caput*, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, constante no anexo desta Instrução Normativa.

CAPÍTULO II DA ABRANGÊNCIA

Art. 2º Esta Instrução Normativa abrange todas as unidades da estrutura organizacional da Prefeitura Municipal de Marataízes-ES.

CAPÍTULO III DOS CONCEITOS

Art. 3º Para os fins desta Instrução Normativa considera-se:

I - SJU – Sistema Jurídico;

II - PGM – Procuradoria Geral Municipal;

III - Unidade Executora – Instância da estrutura organizacional da Prefeitura Municipal de Marataízes que se submeterá a esta instrução normativa;

IV - Unidade Responsável – É a unidade responsável pela Instrução Normativa (Departamento, diretoria ou denominação equivalente) que atua como órgão central do respectivo sistema administrativo a que se referem às rotinas de trabalho, objeto do documento;

V - Minuta-Padrão – Minuta é a prévia de um contrato, um rascunho, o termo minuta padrão se refere a um rascunho oficial de empresas e departamentos públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO IV DA BASE LEGAL

Art. 4º Os instrumentos legais e regulamentares que servem de base para a presente Instrução Normativa, são: Constituição da República Federativa do Brasil de 1988; Lei 01/2002 – Lei Orgânica do Município de Maratáizes; Lei Federal nº 8.245/91, Lei Federal nº 14.133/2021; e demais normas regulamentares sobre a matéria, objeto desta Instrução Normativa, inclusive as de âmbito interno.

CAPÍTULO V

DAS RESPONSABILIDADES

Art. 5º É de responsabilidade da Procuradoria Geral Municipal:

- I** - promover discussões técnicas com as unidades executoras e com a Controladoria Interna Municipal, para definir as rotinas de trabalho e identificar os pontos de controle e respectivos procedimentos de controle, objetos da instrução normativa a ser elaborada;
- II** - obter a aprovação da instrução normativa, após submetê-la à apreciação da Controladoria Interna Municipal, e promover a sua divulgação e implementação;
- III** - manter atualizada, orientar as áreas executoras e supervisionar a aplicação da instrução normativa.

Art. 6º São de responsabilidades da Unidade Executora:

- I** - atender às solicitações da PGM por ocasião das alterações na instrução normativa, quanto ao fornecimento de informações e à participação no processo de elaboração;
- II** - alertar a PGM sobre alterações que se fizerem necessárias nas rotinas de trabalho, objetivando a sua otimização, tendo em vista, principalmente, o aprimoramento dos procedimentos de controle e o aumento da eficiência operacional;
- III** - manter a instrução normativa à disposição de todos os servidores da unidade, velando pelo seu fiel cumprimento, em especial quanto aos procedimentos de controle e quanto à padronização dos procedimentos na geração de documentos, dados e informações.

Art. 7º São de responsabilidades da Secretaria Municipal de Controle Interno:

- I** - prestar apoio técnico na fase de elaboração das instruções normativas e em suas atualizações, em especial no que tange a identificação e avaliação dos pontos de controle e respectivos procedimentos de controle;
- II** - avaliar a eficácia dos procedimentos de controle inerentes à instrução normativa para aprimoramento dos controles ou mesmo a formatação de novas instruções normativas, por meio da atividade de auditoria interna;
- III** - Organizar e manter atualizado o Manual de Rotinas e Procedimentos de Controle do Município, em meio documental e/ou em base de dados, de forma que contenha sempre a



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

versão vigente de cada instrução normativa.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS

Art. 8º Fica estabelecido o modelo de Declaração de Conformidade com a Minuta-Padrão, conforme Anexo I desta Instrução Normativa, que deverá ser incluso no processo administrativo, após a minuta-padrão devidamente preenchida pelo Setor de Licitações e/ou Contratos, conforme for o caso.

Parágrafo único. Em sendo elaborado o Relatório de Encaminhamento previsto no Anexo II, este deverá ser juntado nos autos antes da Declaração de Conformidade prevista no *caput* deste artigo.

Art. 9º Os órgãos municipais da Administração Direta responsáveis pela formalização de contratos de locação de imóvel deverão obrigatoriamente utilizar da minuta-padrão, e preencher a Declaração de Conformidade.

§ 1º Fica dispensado o encaminhamento do processo à Procuradoria Geral do Município quando as alterações nelas realizadas forem as seguintes:

- a) indicação das datas previstas para a vigência do contrato;
- b) indicação de qual uso/destinação será dada ao imóvel;
- c) adequação das cláusulas apropriadas ao caso concreto que siga as orientações que acompanham a própria minuta padronizada utilizada.

§ 2º Quaisquer alterações na minuta de contrato em relação às minuta-padrão que tendem a alterar cláusulas contratuais não previstas na minuta-padrão deverão ser identificadas, justificadas expressamente e enviadas à Procuradoria-Geral do Município para análise quanto as questões jurídicas destas alterações.

§ 3º O encaminhamento para análise da Procuradoria Geral do Município indicado no parágrafo anterior deverá ser elaborado nos moldes do Anexo II e pontuar a indicação da alteração promovida e justificativas técnicas.

Art. 10 A Procuradoria-Geral do Município, por intermédio da Secretaria de Controle Interno, disponibilizará o modelo da Declaração de Conformidade, bem como a minuta-padrão de contrato de locação no site oficial da Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Art. 11 Os órgão e entidades da Administração Pública Municipal poderão encaminhar dúvidas, pedidos de esclarecimentos ou sugestões de alteração da minuta-padrão à Procuradoria Geral do Município, mediante processo administrativo instaurado especificamente para essa finalidade.

Parágrafo único. Os processos administrativos a que se refere este artigo deverão ser encaminhados pela autoridade superior do órgão ou entidade à Procuradoria-Geral do Município, que somente se pronunciará se houver delimitação expressa do objeto a ser dirimido.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 Cabe a Secretaria de Controle Interno, conjuntamente com a Procuradoria-Geral do Município, a edição de normativos complementares a fim de alterar ou incluir novas minutas-padrão.

Art. 13 O descumprimento desta Instrução Normativa implica na apuração de responsabilidade com a aplicação das penalidades previstas nas normativas municipais.

Art. 14 Integram esta Instrução Normativa:

- a) Anexo I – Declaração de Conformidade;
- b) Anexo II – Relatório de Encaminhamento à Procuradoria Geral do Município;
- c) Anexo III – Minuta-padrão de Contrato de Locação de Imóvel.

Art. 15 Esta Instrução Normativa entra em vigor a partir de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Maratáizes-ES, 22 de março de 2023.

WAGNER J. E. CARMO

Procurador-Geral do Município



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº ____/20____ MODALIDADE DE LICITAÇÃO: _

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

[] DECLARO A CONFORMIDADE, sob as penas que a lei impõe, que a minuta de fls. ____ foi confeccionada nos moldes da minuta-padrão, sendo promovidas somente as alterações previstas no Art. 9º, §1º da IN SJU nº 0X/2023 e suas respectivas atualizações.

[] DECLARO A CONFORMIDADE, sob as penas que a lei impõe, que a minuta de fls. ____ foi confeccionada nos moldes da minuta-padrão, sendo promovidas alterações além das previstas no Art. 9º, §1º da IN SJU nº 0X/2023 e suas respectivas atualizações, por este motivo remeto os autos para apreciação da Procuradoria Geral do Município das modificações realizadas e indicadas no Relatório de Encaminhamento de fls. ____.

Maratáizes, ES, ____ de ____ e 20 ____.

Nome e Matrícula do Servidor



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____/20_____ MODALIDADE DE LICITAÇÃO: _

RELATÓRIO DE ENCAMINHAMENTO À PROCURADORIA

MODIFICAÇÃO DE ITEM DO EDITAL OU CLÁUSULA DE CONTRATO DA MINUTA-PADRÃO

ITEM DO CONTRATO/CLÁUSULA MODIFICADA:
JUSTIFICATIVA TÉCNICA:

Maratáizes-ES, _____ de _____ e 20 _____.

Nome e Matrícula do Servidor



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III

MINUTA PADRÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º

<TERMO CONTRATO NUMERO>/<TERMO CONTRATO ANO>

CONTRATO PARA <TERMO_CONTRATO_OBJETO>, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MARATAÍZES - ESPÍRITO SANTO, E <TERMO_CONTRATO_FORNECEDOR_NOME>.

Pelo presente instrumento contratual, regido pelas normas de DIREITO PÚBLICO, o **MUNICÍPIO DE MARATAÍZES - ES**, com sede na Avenida Rubens Rangel, N.º 411, Cidade Nova, Marataízes - ES, CEP: 29345-000, inscrito no CNPJ sob o N.º 01.609.408/0001-28, representado pelo Prefeito Municipal, **Sr. ROBERTINO BATISTA DA SILVA**, inscrito no CPF sob o N.º 577.558.257-87, portador da CI N.º 359794 SGPC-ES, domiciliado e residente na Rua Dinorah, 53, Bairro Acapulco, Marataízes, Espírito Santo, **LOCATÁRIO**, e de outro lado: <TERMO_CONTRATO_FORNECEDOR_NOME>, pessoa física, inscrita no CPF sob o N.º <TERMO_CONTRATO_FORNECEDOR_CPF_CNPJ>, residente na <TERMO_CONTRATO_FORNECEDOR_ENDERECO>, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem mutuamente celebrar o presente instrumento contratual, nos termos aqui pactuados, mediante as cláusulas e condições a seguir, tal contratação fundamenta-se com base no **Processo Administrativo N.º <PROCESSO> - Inexigibilidade N.º <NUMERO>/<ANO>** de conformidade na Lei Federal N.º 14.133/2021, Artigo 74, Inciso V, § 5º.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do contrato trata-se de: <TERMO_CONTRATO_OBJETO>, em atendimento a Secretaria XXXXXXXX.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O valor global **estimado** do presente Contrato é de **R\$<TERMO_CONTRATO_VALOR> (<TERMO_CONTRATO_VALOR_EXTENSO>)**, com o valor mensal de R\$ XXXXX (XXXXXX), com **dotação orçamentária para os respectivos anos**.

2.2. O pagamento devido ao **LOCADOR** deverá ser liquidados pelo **LOCATÁRIO**, mensalmente, até o 10º (décimo) dia, contado do vencimento.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

2.3. O aluguel pactuado no item anterior **será pago a até o décimo dia útil** e sofrerá reajuste anual com base na variação do índice geral de preços divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP - FGV) ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

2.4. A atualização financeira é admitida nos casos de eventuais atrasos de pagamento pela Administração, desde que o LOCATÁRIO não tenha concorrido de alguma forma para o atraso. É devida desde a data limite fixada no Contrato para pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento da parcela.

2.4.1. Os encargos moratórios devidos em razão do atraso no pagamento poderão ser calculados com a utilização da seguinte fórmula:

$$EM = N \times VP \times I$$

Onde:

EM = Encargos Moratórios

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela a ser paga

I = Índice de compensação financeira, assim apurado:

$$I = (TX/100) / 365$$

TX = Percentual da taxa anual do IPCA - Índice de Preço ao Consumidor Ampliado, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS PRAZOS

3.1. O prazo de vigência do Contrato terá início a partir da assinatura do Contrato, que deverá ocorrer na forma estabelecida no Artigo 89 da Lei Federal Nº. 14.133/2021 e seu término em XXXXX meses nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

3.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

3.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

- 4.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.1.2.** 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 da LOCATÁRIA;
- 4.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a)** Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b)** Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c)** Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d)** Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e)** Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f)** Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g)** Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 4.1.10.** Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 4.1.11.** 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 à LOCATÁRIA;
- 4.1.12.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

5.1.2. 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;

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

5.1.3. 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;

5.1.4. 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;

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

5.1.4.2. 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.

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

5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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;

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

5.1.8. 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;

5.1.9. 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 à LOCATÁRIA;

5.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a)** Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b)** Consumo de água e esgoto, luz e de uso comum;
- c)** Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d)** Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

segurança, de uso comum;

e) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

5.1.10.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio, se houver, caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

5.1.12. 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 artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;

CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, 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 8.245/1991, e o artigo 578 do Código Civil.

6.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

6.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. Dotação orçamentária da Secretaria solicitante:

<TERMO_CONTRATO_DESCRICAÇÃO_DOTACOES_ORCAMENTARIAS> CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTE

8.1. 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 ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, 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.

8.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

8.3. 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.

CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

9.1.1. O fiscal 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 encaminhandoos apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.2. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES

10.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Artigo 124 da Lei nº 14.133/2021.

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 neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

b.1) Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) mensal da locação; por dia de atraso, injustificado, sobre o valor;

c) Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (nome do órgão ou entidade pública), pelo prazo de até dois anos;

e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

- 11.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 11.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:
- 11.2.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 11.2.2.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.
- 11.3.** 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, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/1999.
- 11.4.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.
- 11.5.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da Fazenda Municipal e cobrados judicialmente.
- 11.6.** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.
- 11.7.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro de Fornecedores do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. A LOCATÁRIA poderá extinguir este Termo de 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.

12.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

12.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, com exceção das previstas nos incisos III, IV, VI, VII e IX, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.2.1. Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

Artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, a LOCATÁRIA decide devolver o imóvel e extinguir 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.

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

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

12.5. Os casos da extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/1991, e na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no Artigo 74, Inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a contratação direta por dispensa de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1 - Fica eleito desde já, pelas partes, o Foro da Comarca de Maratáizes - ES, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente instrumento de contrato, renúncia de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.

15.2 - Por estarem assim justas e acordadas entre si, as partes assinam o presente instrumento em 01 (uma) via, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que se produzam os devidos efeitos legais de Direito.

Maratáizes - ES, <TERMO_CONTRATO_DATA_ASSINATURA>.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

GABINETE DO PREFEITO

**PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES
ROBERTINO BATISTA DA SILVA**

<TERMO_CONTRATO_ASSINATURA_ORGAO_E_RESPONSAVEL> CONTRATANTE

**<TERMO_CONTRATO_REPRESENTANTE_NOME>
CONTRATADA**

Testemunhas:

_____ CPF: _____

_____ CPF: _____