

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

TERMO DE CONTRATO

CONTRATO Nº 05/2025, QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E OS LOCADORES JOSÉ VASCONCELOS DA ROCHA JUNIOR E ANA EMILIA TRIGUEIRO CAVALCANTI DA ROCHA, NOS TERMOS DA INEXIGIBILIDADE Nº 01/2025- SEGOV.

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**, inscrita no CNPJ sob o nº. 44.682.103/0001-54, com sede no Palácio da Resistência, situado na Avenida Alberto Maranhão, 1751, Centro, Mossoró-RN, na qualidade de **LOCATÁRIA**, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Governo o Senhor **RODRIGO SALIM MELO CAVALCANTE FORTE**, nomeado pela Portaria nº 53, de 24 de janeiro de 2025, e como **LOCADORES** o Senhor **JOSÉ VASCONCELOS DA ROCHA JUNIOR**, inscrito no CPF sob o nº 597.748.004-00 e a Senhora **ANA EMILIA TRIGUEIRO CAVALCANTI DA ROCHA**, inscrita no CPF sob o nº 904.026.934-34, residentes na Rua Pinto Martins, nº 940, Apto 2101, Areia Preta, Natal/RN, de acordo com a representação legal que lhe é outorgada por contrato social.

Os **CONTRATANTES** têm entre si justos e avençados, e celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação de uma (1) Sala Comercial, sob o nº 512, Tipo "B", localizada no 4º Pavimento Tipo 02, integrante do Prédio de uso Comercial, denominado "Manhattan Business Office", situado à Avenida Campos Sales, nº 901, no bairro de Petrópolis, zona Leste, para funcionamento do Escritório de Representação Institucional em Natal.

1.2. Ficam também fazendo parte deste Contrato as normas vigentes, soberanamente, instruções e ordens de serviço e quaisquer modificações que venham a serem necessárias, durante sua vigência, decorrentes das alterações permitidas em lei.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1. O presente contrato decorre do Processo nº 07/2025 firmado mediante **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, fundamentada no artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e do art. 53 a 55 da Lei Complementar Municipal nº 190/2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO
LOCATÁRIO**

- 3.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado no Contrato;
- 3.2. 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;
- 3.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 3.4. 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;
- 3.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, com o remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 3.7. 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.
- 3.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 3.9. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 3.10. Atestar as notas fiscais/faturas por meio de servidor (es) competente (s) para tal
- 3.11. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 4.1. O LOCADOR obriga-se a:
- 4.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no Termo de Referência e sua proposta;
- 4.3. Incorrer nas despesas relacionadas com:
 - a) O LOCADOR será responsável exclusivo pelo pagamento de IPTU e Condomínio;
 - b) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- 4.4. Dar plena e fiel execução ao contrato, respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Referência;
- 4.5. Manter os dados de contato e representação devidamente atualizados perante a Contratante, em especial aqueles relativos ao preposto e endereços físicos.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

4.6. Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar à Administração Pública ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;

4.7. Substituir, reparar e/ou corrigir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;

4.8. Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação.

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.2. 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 que estavam presentes na data da locação.

5.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao/à LOCADOR (A), nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 10.600,00 (dez mil e seiscentos reais), perfazendo o valor global anual de R\$ 127.200,00 (cento e vinte e sete mil, duzentos reais).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo contratado.

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

7.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas-IRPF, prevista na legislação aplicável.

7.4. 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.

7.5. Antecipação de pagamento:

7.5.1. Pagamento de caução de 03 (três) meses, e será condicionante ao início do

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

contrato de aluguel, que será usado para reparação de danos ao imóvel, ou ser devolvido ao final do contrato caso não haja nenhum dano a ser reparado.

7.5.2. A caução é regulada pelo código de Processo Civil e uma prática assegurada e legalizada pela Lei dos Inquilinos (Lei 8.245/1991).

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

8.1. O contrato terá início a partir da data de sua última assinatura e seu prazo de vigência será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado no período de até 10 anos, mediante Termo Aditivo, enquadrado no artigo 107, da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral dos Preços do Mercado IGP-M, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da última assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

9.3. O reajuste será automático e anual.

9.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. Todas as despesas decorrentes deste processo de contrato correrão por conta de recursos próprios consignados no Orçamento Municipal, nas seguintes dotações orçamentárias:

Despesa
1804 2.2101.4. 122. 1. 2.1060.0.339036 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte: 15000000 – Recursos não Vinculados de Impostos

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

11.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial conforme art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

11.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais gestores e fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.3. Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o fiscal do contrato dará ciência ao Contratado, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas, determinando prazo para a correção.

11.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, de acordo com o § 1º, art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.5. Caberão ao gestor os controles administrativos/financeiros necessários ao pleno cumprimento do contrato.

11.6. O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme § 2º, art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.7. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do Contratado por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

11.8. O Contratante reserva-se ao direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste termo de referência, do instrumento convocatório e de seus anexos, e da proposta comercial do Contratado.

11.9. Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos art. 155 a 163 da Lei nº 14.133, de 2021, a fim de apurar a responsabilidade do Contratado e eventualmente aplicar sanções.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO E ALTERAÇÕES

12.1. O contrato se extingue naturalmente com o cumprimento das obrigações contratuais ou pelo término do prazo de vigência ou por motivos diversos, decorrentes de eventos posteriores à celebração do contrato, seja por culpa exclusiva do contratado, ou da Administração, por razões de interesse público ou pela ocorrência de fatos imprevisíveis.

12.2. A extinção poderá ocorrer unilateralmente pela Administração; por consenso entre as partes; por decisão arbitral ou por decisão judicial.

12.3. O contrato poderá ser alterado nas hipóteses previstas no art. 124 da Lei 14.133/2021. As alterações podem ser unilaterais, quando feitas pela Administração

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

sem a necessidade de prévia anuência do contratado, ou consensuais, por acordo entre as partes.

12.4. As alterações contratuais devem ser formalizadas por meio de termos aditivos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. O descumprimento das condições estabelecidas no Termo de Referência sujeitará a Contratada às penalidades previstas em lei, conforme o disposto abaixo.

13.2. Comete infração administrativa nos termos do artigo 155, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Contratada que:

13.2.1. Inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

13.2.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto;

13.2.3. Fraudar na execução do contrato;

13.2.4. Comportar-se de modo inidôneo;

13.2.5. Cometer fraude fiscal;

13.2.6. Não manter a proposta.

13.3. Com fulcro no artigo 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, o órgão Contratante poderá, garantido o contraditório e a ampla defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes penalidades, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;

b) Multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

c) Multa compensatória de 15% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

d) Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;

e) Suspensão temporária de licitar e impedimento de contratar com o Município de Mossoró por prazo não superior a 3 (três) anos;

f) Impedimento de licitar e contratar com a União pelo prazo de até 6 (seis) anos;

g) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados.

13.4. O valor da multa, aplicada após o regular processo administrativo, poderá ser descontado dos pagamentos eventualmente devidos pela Contratante à Contratada, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou cobrado judicialmente. As sanções previstas nas alíneas "a", "e", "f" e "g" poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não à penalidade de multa das alíneas "b", "c" e "d".

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

13.5. As penalidades previstas nesta cláusula obedecerão ao procedimento administrativo previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

13.6. Os recursos, quando da aplicação das penalidades previstas nas alíneas “a” até “e” poderão ser interpostos no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da intimação do ato.

13.7. No caso das penalidades previstas nas alíneas “f” e “g”, caberá pedido de reconsideração a autoridade superior, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da intimação do ato.

13.8. Também ficam sujeitas às penalidades do artigo 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, as empresas e/ou profissionais que:

13.8.1. Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

13.8.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

8.8.3 Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

13.9. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei Federal nº 9.784/1999.

13.10. 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade. Comete infração administrativa nos termos do artigo 155, da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir 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.

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

14.2. Também constitui motivo para a rescisão 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.

14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos VIII, parágrafo 2º incisos I, II e III do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.3. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

imóvel a rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará a LOCATÁRIA sujeita ao pagamento da multa de 03 (três) alugueis vigentes na data da infração, devida proporcionalmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, conforme a Lei do Inquilinato.

14.3.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o/a LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente aos meses de aluguéis restantes, segundo previsto no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

14.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente o LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço constante no preâmbulo deste contrato.

14.5.1. No caso de mudança de endereço ou recusa em seu recebimento ou de qualquer forma não se puder efetivar a notificação por via postal, a notificação será realizada mediante publicação no Diário Oficial do Município.

14.6. 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.

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

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

14.7.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.7.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

16.1 Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato no Diário Oficial de Município, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Mossoró - Estado do Rio Grande do Norte para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

17.2. Pelas partes é dito que aceitam o presente instrumento em todos os seus termos. E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento, da Inexigibilidade nº 01/2025-SEGOV, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os seus efeitos de direito.

Mossoró/RN, 22 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br RODRIGO SALIM MELO CAVALCANTE FORTE
Data: 23/04/2025 13:21:18-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

RODRIGO SALIM MELO CAVALCANTE FORTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
LOCATÁRIA

JOSE VASCONCELOS
DA ROCHA
JUNIOR:59774800400
Assinado de forma digital por
JOSE VASCONCELOS DA
ROCHA JUNIOR:59774800400
Data: 2025.04.23 11:17:16
-03'00'

JOSÉ VASCONCELOS DA ROCHA JUNIOR
LOCADOR

Documento assinado digitalmente
gov.br ANA EMILIA TRIGUEIRO CAVALCANTI DA ROCHA
Data: 23/04/2025 11:23:27-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

ANA EMILIA TRIGUEIRO CAVALCANTI DA ROCHA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

NOME: **gov.br** DENNER KALLIL GOMES DA SILVA
CPF: Data: 23/04/2025 15:13:30-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

NOME: **gov.br** ERIKA VANESSA DA SILVA MEDEIROS
CPF: Data: 23/04/2025 15:16:03-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>