

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PARA A SECCIONAL Nº 2025/001710**

DAS PARTES:

LOCATÁRIO: O CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 14ª REGIÃO - CREF14/GO-TO, com sede em Goiânia, Goiás, à Avenida T-3, nº 1853, Quadra 71-A Lote 01-E, CEP: 74.210-240, inscrita no CNPJ nº 08.024.822/0001-14, representada por seu representante legal Presidente Marcelo Spada de Castro Ribeiro.

ADMINISTRADORA: RODRIGUES E MENDES LTDA, com sede na 103 Rua N 01, nº 01, Edifício Tocantins, Plano Diretor Norte – Palmas/TO, CEP: 77001-016, inscrita no CNPJ nº 24.380.120/0001-20.

LOCADOR: JOSÉ BERNARDES MENDES, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Palmas - TO, portador da carteira de identidade 303.236 SSP-TO, inscrito no CPF-MF sob o número 062.640.691-91, neste ato representado por sua administradora, Rodrigues e Mendes Ltda.

Resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 90002/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

I- CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

- O objeto do presente contrato consiste na locação de um imóvel para a Seccional de Palmas-Tocantins, situado a : Rua NO 01, ACNO 01, conjunto 02, Lote 44, sala 09, Palmas-Tocantins, CEP 77001-016.
- Descrição do Imóvel:
 - Sala 09;
 - Área Privativa: 93 m2;
 - A fim que se destina: comercial.

II- DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

3. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública

III- DO ALUGUEL

4. O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.262,07 (três mil, duzentos e sessenta e dois reais e sete centavos), acrescido do valor do IPTU mensal de R\$ 153,01 (cento e cinquenta e três reais e um centavo), pago até o dia 10 (dez) de cada mês.

5. O valor global é de R\$ 40.674,94 (quarenta mil, seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e quatro centavos).

6. O aluguel deverá ser pago sempre de forma antecipada, sequencial e cronológica, sendo que qualquer valor pago será usado para quitação do débito mais antigo.

7. O pagamento será efetuado após o envio boleto, com o prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos de antecedência do vencimento.

8. Os atrasos na disponibilização do boleto por parte da LOCADOR, importará em prorrogação automática do prazo de vencimento do aluguel pelo LOCATÁRIO.

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

10. Havendo erro na apresentação do Boleto, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o contratado providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o contratante;

11. Além do valor do aluguel, correrão por conta do **LOCATÁRIO**, como encargos acessórios da locação, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxas de conservação, limpeza e iluminação pública, coleta de lixo, bem como quaisquer outros tributos ou encargos que venham a incidir sobre o imóvel. Serão também de responsabilidade do **LOCATÁRIO** todas as despesas ordinárias de conservação e manutenção, assim como o pagamento das contas de gás, luz e energia elétrica, **excetuando-se a conta de água, a qual já está inclusa no valor do aluguel.**

12. O LOCATÁRIO se obriga a providenciar a transferência das contas de água e energia elétrica para seu nome, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados do início da locação. Ao término do contrato, deverá promover o desligamento e a baixa das referidas contas, por ocasião da desocupação do imóvel.
13. Desde já, o LOCATÁRIO autoriza o LOCADOR a solicitar, em seu nome, a transferência das contas mencionadas, permanecendo, contudo, sob responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO o efetivo desligamento e regularização junto às concessionárias ao final da locação.
14. O locador é senhor e legítimo proprietário do imóvel, que pelo presente instrumento loca-o ao locatário para uso da Seccional do conselho.
15. Fica expressamente vedado ao LOCATÁRIO autorizar ou permitir a sublocação, cessão, empréstimo, transferência ou qualquer outra forma de disposição ou compartilhamento do imóvel a terceiros, sem a prévia e expressa autorização por escrito do LOCADOR.

IV- DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

16. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato por ambas as partes.
17. O contrato poderá ser prorrogado automaticamente, por igual período, caso haja acordo entre ambas as partes. No entanto, o prazo máximo de renovação é de 10 anos, conforme disposto no artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.
18. A cada renovação do contrato, o valor mensal vigente será reajustado, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE (ou outro índice legalmente admitido), nos termos do art. 134, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.
19. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
20. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.
21. Em qualquer uma das situações mencionadas, O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sobre a intenção de rescisão, sem que isso gere qualquer penalidade ou obrigação de pagamento de indenização, respeitados os direitos já adquiridos até a data da comunicação.

V- DO IMÓVEL – REPAROS E BENFEITORIAS:

22. O LOCADOR entrega ao LOCATÁRIO o imóvel em seu estado de uso, conforme o projeto original, o qual o LOCATÁRIO declara ter vistoriado e aceitado, sem qualquer ressalva ou direito a reclamações posteriores quanto às suas condições atuais. Ao término da locação, o LOCATÁRIO se obriga a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, livre de quaisquer modificações ou alterações, de acordo com o projeto original, salvo as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.
23. Todos os reparos e consertos relacionados a manutenção do uso, **excluindo aqui** consertos estruturais, que o imóvel vier a necessitar para o seu perfeito funcionamento, inclusive nas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, telefônicas, etc., manutenção e conservação de portas, portões, janelas, fechaduras, telhado, metais, louças, dedetização, desinsetização, descupinização e desratização, deverão ser executados pelo locatário, enquanto permanecer no imóvel.
24. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
25. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.
26. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

VI - DAS ALTERAÇÕES

27. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.
28. 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 (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

29. 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.

VII - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

30. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

a. **Multa por Inadimplemento Contratual:** Em caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações pactuadas neste contrato, a parte inadimplente ficará sujeita ao pagamento de multa compensatória no valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato ou da obrigação descumprida, conforme o caso, sem prejuízo das demais sanções legais e da possibilidade de rescisão unilateral do contrato.

b. **Mora:** O atraso no pagamento das obrigações financeiras por parte da CONTRATANTE ou do LOCADOR ensejará a aplicação de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária com base no IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), pro rata die, desde a data do vencimento até o efetivo pagamento.

31. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

32. Antes da aplicação da multa na letra “a” será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

33. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

34. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 15 (Quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

35. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

36. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

37. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

VIII - DOS CASOS OMISSOS

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

IX – PUBLICAÇÃO

39. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

X - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

40. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral deste exercício, na dotação orçamentária indicada na conta de número 6.2.2.1.01.01.072 – LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS.

XI - FORO

41. É eleito o Foro da Cidade de Palmas – GO para dirimir os litígios que decorrem da execução deste de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Goiânia – GO, 22 de Abril de 2025.

CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 14ª REGIÃO - CREF14/GO-TO

JOSÉ BERNARDES MENDES

TESTEMUNHAS:

1-

2-

CONTRATO LOCAÇÃO SECCIONAL.docx

Documento número #2708bd83-fa1b-4c08-afff-ea3081d5dc43

Hash do documento original (SHA256): 05fa7fdf57da742206f43e4250b646ff8acc8e058f150eae6f3034d0887c5368

Assinaturas

✓ **José Bernardes Mendes**
Assinou em 29 abr 2025 às 07:47:08

✓ **Isabelle Vital**
CPF: 038.600.891-45
Assinou em 22 abr 2025 às 14:50:32

✓ **Jullyanna Karoliny**
Assinou em 22 abr 2025 às 15:08:00

✓ **Marcelo de Castro Spada Ribeiro**
CPF: 828.357.051-04
Assinou em 22 abr 2025 às 20:26:03

Log

- 22 abr 2025, 09:49:25 Operador com email licitacao@cref14.org.br na Conta e077d93b-d258-4fdc-81fb-4ef59b736c3b criou este documento número 2708bd83-fa1b-4c08-afff-ea3081d5dc43. Data limite para assinatura do documento: 22 de maio de 2025 (09:49). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 abr 2025, 09:50:30 Operador com email licitacao@cref14.org.br na Conta e077d93b-d258-4fdc-81fb-4ef59b736c3b adicionou à Lista de Assinatura: marcelospada@cref14.org.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo de Castro Spada Ribeiro e CPF 828.357.051-04.
- 22 abr 2025, 09:50:30 Operador com email licitacao@cref14.org.br na Conta e077d93b-d258-4fdc-81fb-4ef59b736c3b adicionou à Lista de Assinatura: faustojmen@icloud.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP.

-
- 22 abr 2025, 09:50:30 Operador com email licitacao@cref14.org.br na Conta e077d93b-d258-4fdc-81fb-4ef59b736c3b adicionou à Lista de Assinatura: fiscaladministrativo@cref14.org.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Isabelle Vital.
- 22 abr 2025, 09:50:30 Operador com email licitacao@cref14.org.br na Conta e077d93b-d258-4fdc-81fb-4ef59b736c3b adicionou à Lista de Assinatura: superintendencia@cref14.org.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Jullyanna Karoliny.
- 22 abr 2025, 14:50:32 Isabelle Vital assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fiscaladministrativo@cref14.org.br. CPF informado: 038.600.891-45. IP: 177.223.33.139. Componente de assinatura versão 1.1184.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 abr 2025, 15:08:00 Jullyanna Karoliny assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail superintendencia@cref14.org.br. IP: 177.223.33.139. Componente de assinatura versão 1.1184.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 abr 2025, 20:26:03 Marcelo de Castro Spada Ribeiro assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail marcelospada@cref14.org.br. CPF informado: 828.357.051-04. IP: 191.56.248.18. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -16.68007 e longitude -49.328051. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1184.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 abr 2025, 07:47:08 José Bernardes Mendes assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail faustojmen@icloud.com. IP: 179.155.133.113. Componente de assinatura versão 1.1190.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 abr 2025, 07:47:09 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2708bd83-fa1b-4c08-afff-ea3081d5dc43.
-



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 2708bd83-fa1b-4c08-afff-ea3081d5dc43, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.