

ANEXO II - MINUTA DO CONTRATO
CONCORRÊNCIA PÚBLICA ELETRÔNICA Nº XXXX/XXXX
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00001.20250716/0002-66

O(A) --, com sede no(a) --, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o --, neste ato representado(a) pelo(a) Sr(a) LUIZ DIÓGENES PINHEIRO NETO, doravante denominada CONTRATANTE, e o(a), inscrito(a) no, sediado(a) na, doravante designada CONTRATADA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a), portador(a) do, tendo em vista o que consta no Processo nº 00001.20250716/0002-66 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (com as alterações da Lei nº 12.744/2012), e demais normas aplicáveis, do tipo menor preço, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CONTRATO ADMINISTRATIVO QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE QUIXADÁ E A EMPRESA [CONTRATADA], DECORRENTE DA CONCORRÊNCIA Nº XX/20XX, PARA CONTRATAÇÃO DE SOLUÇÃO IMOBILIÁRIA SOB DEMANDA NA MODELAGEM *BUILT TO SUIT* COM CLÁUSULA DE REVERSÃO, NOS TERMOS DA LEI Nº 14.133/2021 E DA LEI Nº 8.245/1991.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

- a. O presente contrato tem por objeto a **contratação de solução imobiliária sob demanda, na modelagem *Built to Suit*, para construção, locação e posterior reversão da nova sede da Câmara Municipal de Quixadá/CE**, em terreno disponibilizado pela Administração, conforme condições, especificações técnicas e exigências constantes no Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar, no Programa de Necessidades, no Memorial Descritivo e demais anexos.
- b. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QTD.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Prestação de solução imobiliária sob demanda (<i>Built to Suit</i>) com cláusula de reversão, abrangendo: elaboração e aprovação de projetos básicos, executivos e legais; obtenção de licenças; execução da obra sob medida; entrega do imóvel em plenas condições de uso; locação por prazo determinado; e reversão do imóvel ao patrimônio público municipal ao final do contrato. (CATSER: 4316)	Mês	240	R\$	R\$

- c. Vinculam-se à presente contratação, independentemente de transcrição, os seguintes documentos:
- i. O Termo de Referência;
 - ii. O Edital da Licitação e seus Anexos;
 - iii. A Proposta da CONTRATADA;
 - iv. Eventuais anexos dos documentos supracitados.
- d. O regime de execução do objeto será o de **deempregada por preço global**, na forma de **contratação integrada**, nos termos do art. 6º, incisos XXIX e XXXII, da Lei nº 14.133/2021, observando-se, subsidiariamente, o disposto no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.744/2012.
- e. Em razão da natureza do contrato na modelagem ***Built to Suit*** com **cláusula de reversão**, caracterizado como **operação de crédito** (art. 29, III, da Lei Complementar nº 101/2000 e art. 47-A da Lei nº 12.462/2011), **não haverá pagamentos durante a Fase 1 (implantação do empreendimento)**. O valor correspondente aos investimentos será amortizado por meio das parcelas mensais de locação devidas na Fase 2, durante o prazo contratual da utilização do imóvel.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

- a. O prazo de vigência do presente contrato será de **256 (duzentos e cinquenta e seis) meses**, contados da data de sua assinatura, abrangendo as fases de elaboração e aprovação dos projetos, execução da obra e locação do imóvel edificado sob demanda, conforme estabelecido no Termo de Referência e no fluxo contratual aprovado, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.
- b. A **Fase 1** corresponde à implantação do empreendimento imobiliário sob demanda, incluindo a elaboração e aprovação dos projetos básicos, executivos e legais, a obtenção de licenças e a construção da edificação, conforme especificações técnicas aprovadas, com prazo total de **16 (dezesesseis) meses**, assim distribuídos:
 - 2.2.1 **02 (dois) meses** para elaboração e aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes;
 - 2.2.2 **14 (quatorze) meses** para a execução integral da obra.
- c. A **Fase 2** corresponde à disponibilização do imóvel para uso da Administração, em condições plenas de funcionamento, por meio de locação administrativa pelo prazo fixo de **240 (duzentos e quarenta) meses**, contados da data do ateste definitivo de recebimento da edificação.
- d. devidamente atestado pela fiscalização do contrato, o qual constituirá marco inicial para a contagem da Fase 2.
- e. A prorrogação do prazo de vigência não será admitida de forma ordinária, entendida como a prorrogação automática, periódica ou por mera conveniência administrativa, própria de contratos de serviços contínuos, sendo permitida apenas nas hipóteses excepcionais previstas em lei e neste Contrato, tais como caso fortuito, força maior ou interrupção da execução por ato da Administração.
- f. A reversão do imóvel ao patrimônio da Administração, ao término da Fase 2 e desde que cumpridas integralmente as obrigações contratuais, será efetivada mediante a **lavratura de termo de reversão específico e sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente**, garantindo que o bem seja incorporado ao patrimônio público municipal livre de quaisquer ônus e em plenas condições de uso.
- g. O **CONTRATADO/LOCADOR** será responsável por **fornecer tempestivamente toda a documentação necessária, bem como arcar com os custos de registro em cartório**, incluindo emolumentos, taxas e certidões, relacionados à concessão do direito de superfície e à cláusula de reversão.
- h. O registro da cláusula de reversão e do título de superfície **deverá ser efetivado antes da emissão da Ordem de Serviço para o início da Fase 1 (Implantação da Solução)**, com prazo de vigência coincidente ao contrato e cláusula de extinção automática ao seu término. A ausência ou a não formalização tempestiva deste registro poderá ensejar a suspensão ou nulidade da contratação, nos termos da legislação aplicável.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

- a. O regime de execução contratual adotado será o de **contratação integrada**, nos termos do art. 6º, inciso XXXII, da Lei nº 14.133/2021, abrangendo a elaboração dos projetos básicos, executivos e legais, a obtenção das licenças e a execução da obra.
- b. A contratação será formalizada na **modelagem Built to Suit (BTS)**, com cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio público ao final da vigência contratual, caracterizando-se como **operação de crédito** nos termos do art. 29, III, da Lei Complementar nº 101/2000 e do art. 47-A, §2º, da Lei nº 12.462/2011.
- c. O contrato será desenvolvido em **duas fases distintas, embora interligadas**:
 - i. **Fase de Implantação da Solução**: abrange a elaboração dos projetos básicos, executivos e legais, a obtenção de todas as licenças e aprovações necessárias e a execução integral da obra, conforme condições e prazos estabelecidos neste Contrato e demais anexos do Edital.
 - ii. **Fase de Disponibilização e Gestão Patrimonial**: tem início com a emissão do Termo de Recebimento Definitivo da fase 1 e envolve a disponibilização do imóvel para uso exclusivo da Câmara Municipal de Quixadá, mediante pagamento mensal ajustado, por prazo contratual determinado, ao final do qual o bem será revertido ao patrimônio público sem ônus residual.
- d. Os prazos e as condições para a conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Projeto Básico e em seus anexos.

Matriz de Riscos

- e. Nos termos do art. 22 da Lei nº 14.133/2021, os riscos relacionados à execução contratual estão alocados da seguinte forma, conforme critérios técnicos definidos nos Estudos Técnicos Preliminares, na Análise de Riscos e no Termo de Referência:
 - i. **Constituem riscos a serem suportados exclusivamente pelo CONTRATANTE**:
 1. Alterações legislativas ou normativas que impactem diretamente o objeto contratado, inclusive em matéria urbanística e ambiental, desde que não decorrentes de inadimplemento da CONTRATADA;
 2. Atraso na liberação de áreas de domínio público de responsabilidade da Administração, quando aplicável;
 3. Atraso na expedição de alvarás ou licenças cuja emissão dependa exclusivamente de manifestação da Administração Pública, sem qualquer relação com falhas da CONTRATADA.
 - ii. **Constituem riscos a serem suportados exclusivamente pela CONTRATADA**:
 1. Erros ou omissões nos projetos executivos por ela elaborados, mesmo que baseados em elementos fornecidos pela Administração;

2. Atrasos na obtenção de licenças ou autorizações cuja responsabilidade legal recaia sobre a CONTRATADA, inclusive ambientais e urbanísticas;
3. Inadimplemento de obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias ou contratuais vinculadas à execução do objeto;
4. Variação acumulada dos índices oficiais de reajuste (IPCA ou IGP-M), em patamares superiores ao limite contratualmente fixado de 3,5% ao ano, não ensejará revisão contratual ou recomposição da equação econômico-financeira, por constituir risco assumido integralmente pela CONTRATADA, já precificado no fator de multiplicação mensal adotado na modelagem da proposta.

iii. **Constituem riscos a serem compartilhados entre as partes, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para o CONTRATANTE e 50% (cinquenta por cento) para a CONTRATADA:**

1. Ocorrência de caso fortuito ou força maior que impacte o cronograma de execução da obra e que não possa ser imputada exclusivamente a uma das partes;
2. Impossibilidade superveniente de execução parcial da solução contratada em razão de fatos imprevisíveis ou extraordinários, alheios à vontade das partes.

4. **CLÁUSULA QUARTA - SUBCONTRATAÇÃO**

- a. As regras sobre a subcontratação do objeto são aquelas estabelecidas no Projeto Básico, anexo a este Contrato.

5. **CLÁUSULA QUINTA - PREÇO**

- a. O valor da contraprestação mensal fixa devida pela CONTRATANTE à CONTRATADA pela disponibilização do imóvel edificado sob demanda, na modelagem *Built to Suit*, é de R\$ [] (valor por extenso), pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados da data do ateste definitivo da entrega da edificação, perfazendo o valor global estimado de R\$ [] (valor por extenso), ficando estabelecido que não haverá qualquer pagamento à CONTRATADA antes do início da Fase 2, sendo a contraprestação mensal devida somente a partir da data do ateste definitivo da entrega da edificação.
- b. A contraprestação mensal fixa compreende:
 - i. **Amortização do Investimento (CAPEX):** Parcela destinada à amortização do custo de construção e desenvolvimento do projeto, correspondente ao principal da "aquisição financiada".
 - ii. **Remuneração Financeira:** Juros implícitos proporcionais ao risco do empreendimento e remuneração do capital investido, correspondendo ao "aluguel" remanescente na lógica financeira.
 - iii. **Encargos Operacionais e Administrativos:** Incluindo seguros obrigatórios, tributos, taxas imobiliárias, e demais encargos

incidentes sobre o imóvel, além da margem de lucro da CONTRATADA

- c. Os valores previstos nesta cláusula têm natureza fixa e não estão sujeitos a variação em razão de alterações nos custos efetivos incorridos pela CONTRATADA, ressalvado o reajuste anual nos termos da cláusula específica, **observados os limites contratuais de piso e teto de variação.**

6. CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

- a. Durante a fase de implantação da solução imobiliária (obra), desde a emissão da ordem de serviço até o recebimento definitivo da edificação, **não haverá qualquer pagamento devido ao CONTRATADO/LOCADOR.**
- b. Os efeitos financeiros da locação terão início somente a partir do recebimento definitivo da edificação, mediante Termo de Recebimento Definitivo, e após a comprovação do efetivo registro cartorial da cláusula de reversão no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- c. O cronograma de desembolso dos pagamentos mensais, bem como o prazo para pagamento de cada parcela e demais condições aplicáveis, observarão o disposto no **Termo de Referência**, refletindo o plano de amortização e as premissas do fluxo de caixa apresentadas na proposta do CONTRATADO/LOCADOR. Os pagamentos somente terão início conforme previsto nas cláusulas 6.1 e 6.2, e o atraso na liquidação ou pagamento devido a inconsistências na documentação ou na execução suspenderá o prazo de pagamento até a regularização.

6A CLÁUSULA SEXTA - A - GARANTIA DE PAGAMENTO E VINCULAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As parcelas mensais devidas à CONTRATADA, durante a Fase 2 (Disponibilização/Locação), terão caráter de **despesa obrigatória da Câmara Municipal**, vinculadas ao duodécimo orçamentário repassado pelo Poder Executivo ao Legislativo Municipal, nos termos do art. 168 da Constituição Federal. Para garantir a pontualidade dos pagamentos, a CONTRATANTE autoriza que o Município de Quixadá, na qualidade de responsável pelo repasse do duodécimo, proceda, quando solicitado pela CONTRATADA e em caso de inadimplemento por prazo superior a 30 (trinta) dias, ao **direcionamento direto do valor da contraprestação mensal à CONTRATADA**, retendo-o do montante devido à Câmara Municipal no repasse seguinte.

O pagamento realizado pelo Município em favor da CONTRATADA terá eficácia liberatória em relação à obrigação da Câmara Municipal, devendo ser contabilizado como quitação parcial do duodécimo transferido.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE

- a. As regras acerca do reajuste do valor contratual são aquelas definidas no Termo de Referência.

7 - A CLÁUSULA SÉTIMA - A - RENUNCIA A REVISÃO DE VALORES

A CONTRATANTE reconhece que o valor mensal pactuado neste contrato contempla a amortização do investimento realizado pela CONTRATADA, sua

remuneração financeira, encargos administrativos e tributos incidentes, de forma que a equação econômico-financeira do ajuste encontra-se previamente estabelecida e equilibrada. Em razão disso, a CONTRATANTE **renuncia expressamente ao direito de pleitear, durante toda a vigência contratual, a revisão judicial ou administrativa dos valores pactuados a título de contraprestação mensal**, ressalvado apenas o reajuste anual nos termos da cláusula própria e os casos de comprovada onerosidade excessiva decorrente de fatos supervenientes, imprevisíveis e extraordinários, nos termos do art. 65, II, “d”, da Lei nº 8.666/1993 e art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

a. São obrigações do CONTRATANTE:

- i. Exigir o cumprimento integral, pelo CONTRATADO, das obrigações assumidas neste Contrato e em seus anexos, em ambas as fases da contratação (Fase de Implantação da Solução e Fase de Disponibilização/Locação).
- ii. Receber o objeto nas condições e prazos estabelecidos no Projeto Básico, mediante os procedimentos de recebimento provisório e definitivo previstos em lei e neste Contrato.
- iii. Notificar o CONTRATADO, por escrito, sobre vícios, defeitos, imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na execução do objeto contratual, fixando prazo para que sejam reparados ou corrigidos, às expensas do CONTRATADO, certificando-se da adequação das soluções adotadas.
- iv. Acompanhar e fiscalizar a execução contratual, em ambas as fases, por meio de instrumentos e procedimentos formais de fiscalização, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- v. Comunicar o CONTRATADO para emissão de Nota Fiscal relativa à contraprestação mensal incontroversa, exclusivamente durante a Fase 2, quando houver divergências quanto à execução de obrigações contratuais, observando-se o art. 143 da Lei nº 14.133/2021.
- vi. Efetuar os pagamentos devidos ao CONTRATADO exclusivamente durante a Fase 2 (Disponibilização/Locação), no prazo, forma e condições estabelecidos neste Contrato e em conformidade com o fluxo orçamentário-financeiro da Administração.
- vii. Aplicar ao CONTRATADO as sanções previstas em lei e neste Contrato.
- viii. Comunicar o órgão de representação judicial competente quando do descumprimento de obrigações pelo CONTRATADO, para adoção das medidas cabíveis.
- ix. Decidir, de forma expressa, sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, protelatórios ou sem interesse para a boa execução do ajuste, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa.

- x. Responder aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo CONTRATADO no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa.
- xi. Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.
- xii. Comunicar o CONTRATADO na hipótese de alteração do projeto pelo CONTRATANTE, nos termos do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133/2021.
- xiii. Fornecer por escrito todas as informações necessárias para o desenvolvimento das atividades objeto do Contrato.
- xiv. Realizar avaliações periódicas da qualidade dos serviços e do desempenho da edificação, tanto após o recebimento definitivo da obra quanto durante a Fase de Locação.
- xv. Previamente à expedição da ordem de serviço para a Fase 1, verificar a inexistência de pendências, liberar o terreno e adotar as providências para regularização e registro do direito real de superfície, conforme previsto no Projeto Básico.
- xvi. Exigir do CONTRATADO, como condição indispensável para o recebimento definitivo da obra e início da Fase 2, a apresentação da documentação prevista no Projeto Básico, incluindo:
 - 1. Plantas “as built” elaboradas pelo responsável técnico;
 - 2. Comprovação das ligações definitivas de energia elétrica, água e demais utilidades;
 - 3. Laudo de vistoria e aprovação do Corpo de Bombeiros;
 - 4. Carta de “habite-se” emitida pela prefeitura;
 - 5. Certidão negativa de débitos previdenciários específica para o registro da obra junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
- xvii. Arquivar, de forma organizada, os documentos técnicos e administrativos relacionados ao contrato, incluindo projetos, “as built”, especificações técnicas, orçamentos, termos de recebimento, contratos e aditamentos, relatórios de inspeções técnicas e notificações.
- xviii. Atuar tempestivamente nos eventos de risco compartilhado, conforme matriz de riscos, adotando as medidas mitigadoras previstas no Contrato e no Projeto Básico.
- xix. Receber formalmente o imóvel ao término da Fase 2, lavrando termo de reversão e adotando as providências para sua incorporação ao patrimônio público.
- b. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo CONTRATADO com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do CONTRATADO, de seus empregados, prepostos ou subcontratados.

9. CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

- a. O CONTRATADO deverá cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas, sem prejuízo de outras previstas em lei ou regulamento:
- i. Executar integralmente a solução imobiliária sob demanda, na modalidade Built to Suit (BTS), observando todas as especificações técnicas, funcionais, normativas e legais definidas no Projeto Básico, no Estudo Técnico Preliminar, no Programa de Necessidades e demais documentos anexos.
 - ii. Atender prontamente às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato, ou por autoridade superior, prestando todos os esclarecimentos e informações solicitados, em formato físico ou eletrônico.
 - iii. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pela fiscalização, quaisquer serviços, materiais ou elementos construtivos em que se verificarem vícios, defeitos ou desconformidades com o contrato, sejam eles constatados durante a fase de implantação ou no prazo de garantia legal da obra previsto no art. 618 do Código Civil.
 - iv. Manter, durante toda a vigência do contrato e em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação jurídica, qualificação técnica, regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária exigidas para a contratação.
 - v. Obter, às suas expensas, todas as licenças, autorizações, registros, alvarás, certidões e demais documentos necessários à implantação da solução, incluindo emolumentos cartorários, taxas e demais encargos, observados os prazos legais e contratuais. Essa obrigação abrange tanto as licenças prévias e autorizações para início da obra quanto aquelas necessárias à continuidade e conclusão da execução, sendo condição indispensável para a emissão da ordem de início e para o recebimento definitivo.
 - vi. Cooperar integralmente para o registro do direito real de superfície, fornecendo tempestivamente todos os documentos necessários, arcando com os emolumentos, taxas e demais despesas cartorárias, e observando os prazos contratuais.
 - vii. Adotar, durante a fase de implantação, todas as medidas previstas na matriz de riscos e nas cláusulas mitigadoras do contrato, inclusive contratação e manutenção de seguros de obra e de responsabilidade civil, com apresentação de apólices à Administração.
 - viii. Comunicar ao fiscal do contrato, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência que possa impactar o cronograma ou a qualidade da execução, inclusive eventos de força maior ou casos fortuitos.

- ix. Responsabilizar-se integralmente pelos atos e omissões de subcontratados, observando as condições, limites e exigências previstas no item 5.9 do Projeto Básico, inclusive quanto à supervisão técnica e à compatibilização de projetos.
- x. Manter preposto aceito pela Administração, responsável pela interlocução administrativa e contratual em ambas as fases da execução contratual, observadas as seguintes condições:
 - 1. Durante a fase de implantação da solução (obra), o preposto deverá permanecer no canteiro de obras, de forma a assegurar comunicação ágil com a Administração. Outras atribuições técnicas ou operacionais poderão ser definidas a critério exclusivo do CONTRATADO.
 - 2. Durante a fase de locação (disponibilização do imóvel), o preposto não precisará permanecer no local da prestação do serviço, mas deverá estar à disposição da Administração, dentro do prazo de atendimento previsto no Projeto Básico, para tratar de assuntos administrativos e contratuais.
 - 3. A ausência injustificada do preposto ou o não atendimento nos prazos estabelecidos será considerado descumprimento contratual, sujeitando o CONTRATADO às penalidades cabíveis.
- xi. Elaborar e manter atualizado o Diário de Obra, com registro diário do andamento dos serviços, condições climáticas, número de trabalhadores, equipamentos em uso, atividades realizadas, não conformidades e providências adotadas.
- xii. Entregar, no encerramento da fase de implantação, toda a documentação técnica exigida, incluindo:
 - 1. Modelos BIM “as built” em formatos aberto (IFC), nativo (RVT) e PDF;
 - 2. Plantas, memoriais, laudos e manuais técnicos de operação e manutenção de sistemas;
 - 3. Registro fotográfico das etapas construtivas e das instalações ocultas;
 - 4. Comprovantes de destinação ambientalmente adequada de resíduos da construção civil.
- xiii. Observar integralmente as normas técnicas, ambientais, de segurança e de saúde no trabalho aplicáveis, garantindo ambiente seguro para trabalhadores e terceiros, e atendimento às diretrizes de sustentabilidade previstas no Projeto Básico.
- xiv. Garantir a procedência legal de todos os materiais utilizados, especialmente produtos e subprodutos florestais, apresentando documentação comprobatória quando solicitado.
- xv. Zelar pelo imóvel até a entrega definitiva à Administração, sendo vedada a utilização do local para qualquer fim diverso da execução da obra.
- xvi. Não praticar atos que caracterizem conflito de interesses, observando a vedação de contratação de cônjuge, companheiro

ou parente de dirigente ou agente público envolvido no processo, nos termos do art. 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

- xvii. Fornecer, até a data de recebimento definitivo da obra, toda a documentação comprobatória das ligações definitivas de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet e demais utilidades previstas, bem como todas as licenças, certidões e autorizações exigidas para a regularização urbanística, ambiental e funcional da edificação, incluindo 'habite-se' e aprovação do Corpo de Bombeiros, bem como a execução, às suas expensas, de eventuais obras ou adequações complementares exigidas pelos órgãos competentes para a obtenção dessas licenças e autorizações.
- xviii. Prestar, após a entrega definitiva, o suporte técnico relativo à garantia legal da obra, sem prejuízo das responsabilidades contratuais assumidas.
- xix. Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as Normas Internas da CONTRATANTE/LOCATÁRIA.
- xx. Instruir seus empregados a respeito das atividades a serem desempenhadas, alertando-os a não executarem atividades não abrangidas pelo contrato, devendo a CONTRATADO/LOCADOR relatar à CONTRATANTE/LOCATÁRIA toda e qualquer ocorrência neste sentido, a fim de evitar desvio de função.
- xxi. Instruir os seus empregados, quanto à prevenção de incêndios nas áreas da CONTRATANTE/LOCATÁRIA.
- xxii. Adotar as providências e precauções necessárias, inclusive consulta nos respectivos órgãos, se necessário for, a fim de que não venham a ser danificadas as redes hidrossanitárias, elétricas e de comunicação.
- xxiii. Estar registrada ou inscrita no Conselho Profissional competente, conforme as áreas de atuação previstas no Termo de Referência, em plena validade.
- xxiv. Obter junto aos órgãos competentes, conforme o caso, as licenças necessárias e demais documentos e autorizações exigíveis, na forma da legislação aplicável.
- xxv. Elaborar e manter atualizado o Diário de Obra, com registro diário do andamento dos serviços, condições climáticas, número de trabalhadores, equipamentos em uso, atividades realizadas, não conformidades e providências adotadas.
- xxvi. Ceder à CONTRATANTE/LOCATÁRIA, de forma integral e irrestrita, todos os direitos patrimoniais e de uso relativos aos projetos básicos e executivos, complementares e aos projetos "as-built" (como construído) da edificação, incluindo todas as suas versões em formatos digitais abertos (PDF, DWG, REVIT, IFC) e demais elementos de informação pertinentes à tecnologia de concepção, desenvolvimento e aplicação da obra.
- xxvii. Essa cessão permitirá à CONTRATANTE/LOCATÁRIA o livre uso, reprodução, modificação, adaptação, arquivamento, compartilhamento e execução desses projetos para quaisquer

fins de interesse público, tais como futuras manutenções, reformas, ampliações, auditorias, ou para a realização de novos projetos com base na estrutura existente, sem necessidade de nova autorização do CONTRATADO/LOCADOR ou pagamento de qualquer valor adicional a este título.

- xxviii. Na hipótese de posterior alteração dos projetos pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, o CONTRATADO/LOCADOR será comunicado, e os registros serão promovidos nos órgãos ou entidades competentes.
- xxix. Observar integralmente as normas técnicas, ambientais, de segurança e de saúde no trabalho aplicáveis, garantindo ambiente seguro para trabalhadores e terceiros, e atendimento às diretrizes de sustentabilidade previstas no Termo de Referência
- xxx. No caso de uso de matéria-prima florestal, utilizar somente matéria-prima florestal procedente, nos termos do artigo 11 do Decreto nº 5.975, de 2006, de:
 - 1. manejo florestal, realizado por meio de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS
 - 2. devidamente aprovado pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;
 - 3. supressão da vegetação natural, devidamente autorizada pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;
 - 4. florestas plantadas;
 - 5. outras fontes de biomassa florestal, definidas em normas específicas do órgão ambiental competente.
- xxxi. Observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução nº 307, de 05/07/2002, com as alterações posteriores, do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA, conforme artigo 4º, §§ 2º e 3º, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010.
- xxxii. O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e procedimentos do Programa Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, ou do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil apresentado ao órgão competente, conforme o caso.
- xxxiii. Nos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, o CONTRATADO/LOCADOR deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação.
- xxxiv. Em nenhuma hipótese o CONTRATADO/LOCADOR poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.
- xxxv. Para fins de fiscalização do fiel cumprimento do Programa Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, ou do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme o caso, o CONTRATADO/LOCADOR comprovará, sob

pena de multa, que todos os resíduos removidos estão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ABNT NBR ns. 15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116, de 2004.

- xxxvi. Nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, na execução contratual, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes.
- xxxvii. Responder por qualquer acidente de trabalho na execução dos serviços, por uso indevido de patentes registradas em nome de terceiros, por danos resultantes de defeitos ou incorreções dos serviços ou dos bens da CONTRATANTE/LOCATÁRIA, de seus funcionários ou de terceiros, ainda que ocorridos em via pública junto ao serviço de engenharia.
- xxxviii. Realizar, conforme o caso, por meio de laboratórios previamente aprovados pela fiscalização e sob suas custas, os testes, ensaios, exames e provas que lhe caibam necessárias ao controle de qualidade dos materiais, serviços e equipamentos a serem aplicados nos trabalhos, conforme procedimento previsto nas especificações.
- xxxix. Providenciar, conforme o caso, as ligações definitivas das utilidades previstas no projeto (água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone etc.), bem como atuar junto aos órgãos federais, estaduais e municipais e concessionárias de serviços públicos para a obtenção de licenças e regularização dos serviços e atividades concluídas.
- xl. Cumprir as Normas Regulamentares - NR's, especialmente as de Segurança, Higiene e Medicina do Trabalho E Trabalho em Altura, obrigando seus empregados e subcontratados a utilizarem os equipamentos de proteção individual, necessários para elidir a periculosidade e/ou insalubridade, bem como apresentando sua certificação;
- xli. Não praticar atos que caracterizem conflito de interesses, observando a vedação de contratação de cônjuge, companheiro ou parente de dirigente ou agente público envolvido no processo, nos termos do art. 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.
- xlii. Fornecer, até a data de recebimento definitivo da obra, toda a documentação comprobatória das ligações definitivas de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet e demais utilidades previstas, bem como todas as licenças, certidões e autorizações exigidas para a regularização urbanística, ambiental e funcional da edificação, incluindo 'habite-se' e aprovação do Corpo de Bombeiros, bem como a execução, às suas expensas, de eventuais obras ou adequações

complementares exigidas pelos órgãos competentes para a obtenção dessas licenças e autorizações.

- xliii. Prestar, após a entrega definitiva, o suporte técnico relativo à garantia legal da obra, sem prejuízo das responsabilidades contratuais assumidas.

10. CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

- a. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou deste contrato, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou aceitação expressa.
- b. Os dados pessoais eventualmente tratados durante a execução contratual, incluindo aqueles relativos a trabalhadores da obra, subcontratados e representantes do contratado, somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso, em conformidade com a boa-fé e com os princípios previstos no art. 6º da LGPD.
- c. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados pessoais obtidos, salvo nas hipóteses previstas em lei ou mediante autorização expressa da Administração.
- d. O contratado deverá comunicar previamente à Administração a celebração de contrato de suboperação ou subcontratação que envolva tratamento de dados pessoais no âmbito deste contrato, informando as medidas de segurança adotadas, permanecendo responsável pelo cumprimento integral das disposições da presente cláusula.
- e. Encerrado o tratamento dos dados, nos termos do art. 15 da LGPD, o contratado deverá eliminá-los de forma segura e auditável, exceto nas hipóteses previstas no art. 16 da LGPD, incluindo aquelas que exijam guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais, e somente enquanto não prescritas essas obrigações, mediante comprovação documental à Administração, quando solicitado.
- f. O contratado deverá orientar e treinar seus empregados e prepostos quanto aos deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD, proporcionalmente à natureza e à quantidade de dados tratados no âmbito da execução contratual.
- g. O contratado deverá exigir de seus suboperadores e subcontratados o cumprimento integral das obrigações previstas nesta cláusula, permanecendo solidariamente responsável por sua observância.
- h. A Administração poderá realizar diligências para aferir o cumprimento desta cláusula, devendo o contratado atender prontamente aos pedidos de comprovação formulados.
- i. O contratado deverá prestar, no prazo fixado pela Administração, prorrogável justificadamente, quaisquer informações solicitadas acerca do tratamento de dados pessoais realizado no âmbito deste contrato, inclusive quanto a eventual descarte efetuado.

- j. Sempre que houver tratamento de dados pessoais, o contratado deverá adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados contra acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão, utilizando-se, sempre que aplicável, de criptografia, controle de acesso restrito, registro de operações (logs) e outras medidas de segurança da informação compatíveis com o risco identificado.
- k. O contratado deverá comunicar à Administração, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da ciência, qualquer incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares de dados pessoais tratados no âmbito do contrato, informando, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados afetados; (ii) as medidas técnicas e de segurança utilizadas para proteção dos dados; (iii) os riscos relacionados ao incidente; (iv) os motivos da demora, caso a comunicação não tenha sido imediata; e (v) as medidas adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.
- l. O presente contrato poderá ser alterado, no que couber, para adequação às orientações técnicas e recomendações da Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD, expedidas na forma da LGPD.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - FISCALIZAÇÃO, AUDITORIA E ACESSO

- a. A execução do presente Contrato será acompanhada e fiscalizada por fiscais do contrato, formalmente designados pela Administração, ou por seus respectivos substitutos, os quais poderão ser assistidos por terceiros para subsidiá-los com informações pertinentes.
- b. A fiscalização será realizada por, no mínimo, um fiscal técnico e um fiscal administrativo, com apoio do gestor do contrato, cada um com atribuições específicas, conforme definido no Termo de Referência.
- c. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução para garantir o cumprimento das condições técnicas estabelecidas, visando aos melhores resultados para a Administração, e comunicará formalmente ao gestor do contrato o encerramento da fase executiva para planejamento da inspeção final e recebimento definitivo da obra.
- d. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do CONTRATADO/LOCADOR, acompanhará o empenho, os pagamentos, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamentos e termos aditivos, solicitando, se necessário, quaisquer documentos comprobatórios pertinentes.
- e. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização, registrando todas as ocorrências formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, e elaborará relatórios periódicos para verificar a necessidade de adequações e subsidiar a prestação de contas e auditorias dos órgãos de controle.
- f. Após a assinatura do contrato, a CONTRATANTE/LOCATÁRIA poderá convocar o representante do CONTRATADO/LOCADOR para uma reunião inicial, na qual será apresentado o plano de fiscalização, contendo informações acerca das obrigações contratuais, dos

mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto e das sanções aplicáveis.

- g. O CONTRATADO/LOCADOR obriga-se a **permitir e facilitar à fiscalização o acesso irrestrito e a inspeção do local da obra a qualquer dia ou hora**, devendo prestar todos os informes e esclarecimentos solicitados por esta, pertencam seus fiscalizadores à CONTRATANTE/LOCATÁRIA ou a terceiros por estes credenciados.
- h. O CONTRATADO/LOCADOR deverá **garantir acesso irrestrito aos documentos e informações necessários** para a fiscalização técnica, administrativa e para fins de auditoria e controle, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.
- i. Para fins de fiscalização e auditoria, o CONTRATADO/LOCADOR deverá disponibilizar, de forma sistemática e organizada, os seguintes documentos e registros, dentre outros que se façam necessários:
- Diário de Obra atualizado**, com registros fotográficos e medições periódicas.
 - Relatórios técnicos de andamento da obra mensais**, contendo descrição dos serviços executados, percentual de avanço físico e justificativas para eventuais desvios.
 - Documentação contábil e fiscal**, incluindo comprovantes de recolhimento de tributos e encargos trabalhistas e previdenciários, balanços patrimoniais, demonstrações de resultado e certidões negativas de débitos (FGTS, INSS, Receita Federal, Justiça do Trabalho, CADIN, municipal e estadual), sempre que solicitados.
 - Projetos "as-built"** (como construído), em formatos digitais (.ifc, .dwg e .pdf), os quais deverão ser entregues como parte do termo de recebimento definitivo da obra.
 - Registro das medições mensais** da execução dos serviços, mesmo que não ensejem pagamento, para fins de controle e conformidade com os projetos.
 - Atas de reuniões**, notificações formais e demais registros relevantes para o controle e a transparência da execução contratual.
 - O CONTRATADO/LOCADOR deverá manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação jurídica, qualificação técnica, regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária exigidas na Contratação, incluindo aquelas verificadas por meio de consultas a cadastros como o SICAF.
 - A Administração poderá, a qualquer tempo, **solicitar a comprovação da manutenção** de tais condições, sendo que o descumprimento pode levar à retenção de pagamento, aplicação de penalidades, ou recusa em assinar o contrato.
 - O CONTRATADO/LOCADOR deverá instruir seus empregados e prepostos sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes das normas contratuais e legais aplicáveis, especialmente quanto à fiscalização.

- x. A Administração poderá realizar **auditorias internas ou fiscalizações específicas** a qualquer tempo, incluindo nos últimos meses do contrato, para verificar o cumprimento de todas as obrigações documentais, contratuais e de reversão do imóvel.
- xi. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas ao gestor ou à autoridade competente em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.
- xii. A fiscalização deve ter foco na identificação de vícios construtivos, defeitos ocultos ou falhas técnicas que comprometam a segurança, a funcionalidade ou o desempenho da edificação, com prazos para providências corretivas e sem suspensão das obrigações locatícias.

12. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - GARANTIA DE EXECUÇÃO

- a. Será exigida a prestação de garantia na presente contratação, conforme regras constantes do Termo de Referência.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- a. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o CONTRATADO/LOCADOR que:
 - a) der causa à inexecução parcial do contrato;
 - b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - c) der causa à inexecução total do contrato;
 - d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
 - e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
 - f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- b. Serão aplicadas ao CONTRATADO/LOCADOR que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
 - i. **Advertência**, quando o CONTRATADO/LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - ii. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - iii. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”,

“g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

iv. **Multa:**

1. Moratória, para as infrações descritas no item “d”, de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de **10% (dez por cento)**.
 2. Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia;
 3. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias para apresentação, suplementação ou reposição da garantia autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.
- v. Compensatória, para as infrações descritas acima alíneas “e” a “h” de **10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento)** do valor total da contratação.
- vi. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista acima na alínea “c”, de **15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento)** do valor total da contratação.
- vii. Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “b”, de **10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento)** do valor total da contratação.
- viii. Compensatória, em substituição à multa moratória para a infração descrita acima na alínea “d”, de **2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento)** do valor total da contratação.
- ix. Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “a”, de **5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento)** do valor total da contratação, ressalvadas as seguintes infrações também enquadráveis nessa alínea:
- a) atraso na entrega de etapas intermediárias da obra, desde que não impacte o prazo final – multa compensatória de 2% a 4% do valor total da contratação;
 - b) execução de parte da obra ou serviço em desconformidade com o Termo de Referência ou especificações técnicas, passível de correção sem comprometer prazo final – multa compensatória de 3% a 5% do valor total da contratação;
 - c) descumprimento parcial de requisitos de sustentabilidade previstos no Termo de Referência – multa compensatória de 5% a 8% do valor total da contratação;
 - d) não execução de obras complementares obrigatórias – multa compensatória de 5% a 7% do valor total da contratação;

- c. A aplicação das sanções previstas neste Contratonão exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à CONTRATANTE/LOCATÁRIA.
- d. Todas as sanções previstas neste Instrumento Contratual poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.
- e. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- f. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA ao CONTRATADO/LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- g. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de **15 (quinze) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- h. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao CONTRATADO/LOCADOR, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- i. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.
 - i. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no SICAF serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.
- j. 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 CONTRATANTE/LOCATÁRIA;
 - e
 - v. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- k. 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.
- l. A personalidade jurídica do CONTRATADO/LOCADOR poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de

administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o CONTRATADO/LOCADOR, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

- m. A CONTRATANTE/LOCATÁRIA deverá, **no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis**, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.
 - i. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.
- n. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.
- o. Os débitos do CONTRATADO/LOCADOR para com a Administração Contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o CONTRATADO/LOCADOR possua com o mesmo órgão ora Contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- a. O presente contrato será extinto com o cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes e a consequente quitação das obrigações financeiras, ou com o término do prazo de vigência contratual, prevalecendo o que ocorrer por último, observado o disposto nesta cláusula e na matriz de riscos.
- b. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, inclusive por interesse público devidamente motivado, por conveniência administrativa, por falta de disponibilidade orçamentária ou por descumprimento contratual, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- c. Em caso de rescisão do presente Contrato por culpa exclusiva do **LOCADOR**, este não fará jus a qualquer indenização, compensação ou ressarcimento por investimentos realizados e não amortizados no imóvel, nem por lucros cessantes, ficando a Administração Pública (**LOCATÁRIO**) isenta de qualquer responsabilidade adicional além das obrigações contratuais devidamente cumpridas até a data da rescisão.
- d. Nas hipóteses de extinção antecipada por interesse público ou por falta de disponibilidade orçamentária, a CONTRATANTE/LOCATÁRIA assegurará ao CONTRATADO/LOCADOR indenização correspondente ao **VP do fluxo remanescente** da contraprestação, calculado pelo

método Price, à taxa contratual **i**, descontado na data do evento, acrescido de custos de desmobilização comprovados.

e. Na **hipótese de extinção motivada por inadimplemento do CONTRATADO/LOCADOR na fase de implantação (obra)**:

- i. Será executada a garantia contratual e adotadas medidas para retomada imediata da obra pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, inclusive mediante aplicação da cláusula de reversão.
- ii. Será apurada a responsabilidade por eventuais prejuízos e custos adicionais necessários à conclusão do objeto.
- iii. Constituirão motivos para rescisão, dentre outros:
 1. o não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias, cláusulas contratuais, especificações técnicas, projetos aprovados ou prazos estabelecidos, incluindo as entregas de marcos críticos;
 2. o desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade fiscalizadora ou superior, após notificação formal e decurso de prazo para correção;
 3. a ocorrência de vícios, defeitos ou incorreções na execução da obra ou nos materiais empregados que comprometam a solidez, segurança, funcionalidade ou desempenho da edificação, incluindo vícios ocultos ou anteriores à locação, e a recusa ou demora injustificada em saná-los;
 4. a não manutenção das condições de habilitação jurídica, qualificação técnica e regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária exigidas durante toda a execução do contrato;
 5. a superveniência de fato que caracterize risco à posse do imóvel pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA ou ao cumprimento dos prazos de entrega, tais como ações judiciais envolvendo o imóvel, hipotecas ou penhora;
 6. o descumprimento dos requisitos de documentação e condições de entrega para a reversão do imóvel ao patrimônio da Administração.

f. Na **hipótese de extinção motivada por inadimplemento do CONTRATADO/LOCADOR na fase de locação**:

- g. Será retomada a posse plena do imóvel pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, mediante aplicação da cláusula de reversão.
- h. Será assegurada indenização à CONTRATANTE/LOCATÁRIA pelos prejuízos apurados, deduzindo-se os valores eventualmente devidos ao CONTRATADO/LOCADOR até a data da extinção.
- i. Aplicam-se, no que couber, as hipóteses previstas no subitem 14.4.3.
- j. **Providências cabíveis em caso de inadimplemento**:
 - i. aplicar as penalidades previstas neste Contrato e na legislação aplicável, incluindo multas moratórias e compensatórias;
 - ii. reter pagamentos devidos ao CONTRATADO/LOCADOR até a regularização das irregularidades ou a compensação dos prejuízos;

- iii. executar as garantias contratuais para assegurar a fiel execução do Contrato e o ressarcimento de eventuais danos;
 - iv. assumir ou retomar imediatamente o objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar, especialmente em casos de paralisação injustificada ou abandono da obra;
 - v. apurar a responsabilidade do CONTRATADO/LOCADOR por prejuízos e custos adicionais necessários à conclusão do objeto ou à reparação de danos;
 - vi. notificar formalmente o CONTRATADO/LOCADOR para apresentação de plano de recuperação em caso de não cumprimento do cronograma crítico de obras, sob pena de rescisão e execução das garantias.
- k. O contrato será automaticamente extinto no caso de caducidade ou rescisão do direito real de superfície, aplicando-se imediatamente a cláusula de reversão.
- l. A alteração societária ou a modificação da finalidade ou estrutura da empresa contratada não implicará, por si só, extinção do contrato, salvo se afetar a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas.
- m. Qualquer cessão da posição contratual, fusão, cisão, incorporação ou alteração de controle societário que possa afetar a execução do contrato dependerá de prévia anuência da CONTRATANTE/LOCATÁRIA, sob pena de rescisão.
- n. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido de:
- i. balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - ii. relação dos pagamentos efetuados e ainda devidos;
 - iii. definição das indenizações e multas aplicáveis.
- o. A extinção do contrato não impede o reconhecimento e a indenização de eventual desequilíbrio econômico-financeiro, mediante termo específico, nos termos do art. 124, §1º, da Lei nº 14.133/2021.
- p. A CONTRATANTE/LOCATÁRIA poderá, nas hipóteses de multa ou ressarcimento de prejuízos, reter valores devidos ao CONTRATADO/LOCADOR, inclusive provenientes de garantias, até a recomposição integral do dano, conforme art. 139, IV, da Lei nº 14.133/2021.
- q. Será causa de extinção contratual a constatação de que o CONTRATADO/LOCADOR mantém vínculo técnico, comercial, econômico, financeiro, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha atuado na licitação ou contratação, ou que com ele possua relação de cônjuge, companheiro ou parente até o terceiro grau, conforme art. 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ALTERAÇÕES

- a. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 a 136 da Lei nº 14.133/2021, observadas as disposições específicas deste contrato, da matriz de riscos e das cláusulas mitigadoras.

- b. O CONTRATADO é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, e, no caso de reforma de edifício ou de equipamento, o limite para os acréscimos será de 50% (cinquenta por cento).
- c. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- d. 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.
- e. 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 14.133/2021.
- f. É vedada a realização de alterações que descaracterizem o objeto ou comprometam a viabilidade técnica, jurídica ou econômico-financeira do contrato.
- g. Alterações determinadas pelo CONTRATANTE que impliquem acréscimo de custo, modificação de prazo ou impacto no fluxo financeiro da locação deverão ensejar recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, considerando a amortização da operação de crédito e a cláusula de reversão, na forma da matriz de riscos e da legislação aplicável.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO VÍNCULO EMPREGATÍCIO

- a. Os empregados e quaisquer prepostos do CONTRATADO/LOCADOR não terão vínculo empregatício com a CONTRATANTE/LOCATÁRIA, correndo por conta exclusiva da primeira todas as obrigações e encargos decorrentes da legislação trabalhista, previdenciária, fiscal e comercial.

17. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- a. As despesas decorrentes desta contratação, exclusivamente relativas à fase de locação do imóvel, correrão à conta de recursos consignados no orçamento do CONTRATANTE para cada exercício financeiro, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, na dotação abaixo discriminada: .0101.01.031.0402.2.003 - Manutenção das Atividades do Poder Legislativo, no(s) elemento(s) de despesa(s): 33903910 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica;
- b. Durante a fase de implantação da solução imobiliária (obra), não haverá qualquer pagamento ao CONTRATADO, razão pela qual não se destinará dotação orçamentária para tal fase, permanecendo as obrigações financeiras restritas à fase de locação.
- c. As dotações orçamentárias referentes aos exercícios subsequentes à assinatura do contrato serão indicadas anualmente, após aprovação da respectiva Lei Orçamentária e liberação dos créditos correspondentes,

mediante apostilamento, observado o cronograma de desembolso financeiro do contrato.

- d. A ausência de empenho ou de disponibilidade financeira não configura, por si só, causa de extinção contratual, devendo a Administração observar as disposições legais sobre rescisão e indenização, quando aplicáveis, nos termos dos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021.
- e. Como condição para a assinatura deste contrato, a CONTRATANTE/LOCATÁRIA atesta a existência de **prévia e expressa autorização legislativa para a contratação desta operação de crédito**, bem como a estimativa do impacto orçamentário e financeiro, a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira, e a inclusão dos recursos provenientes da operação no orçamento, em conformidade com o art. 16, I e II, e o art. 32, I e II, da LRF.

18. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

- a. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA CONCESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE E DA REVERSÃO DO IMÓVEL

- a. Para viabilizar a construção do imóvel objeto deste Contrato em terreno de propriedade da Administração Pública (doravante denominada LOCATÁRIA), esta concede ao CONTRATADO/LOCADOR o direito de superfície sobre o referido terreno, nos termos dos artigos 1.369 a 1.377 do Código Civil e do artigo 21 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).
- b. O direito de superfície concedido tem como finalidade exclusiva a construção e posterior locação do imóvel à LOCATÁRIA, conforme as especificações e condições previstas neste Contrato e demais anexos do Instrumento Convocatório.
- c. O direito de superfície terá prazo coincidente com o da locação estabelecida neste Contrato, extinguindo-se automaticamente ao seu término, sem necessidade de notificação ou qualquer outro ato constitutivo.
- d. Com a extinção do direito de superfície, seja pelo término do prazo contratual ou por rescisão antecipada não motivada por culpa exclusiva da LOCATÁRIA, todas as acessões, benfeitorias, obras e instalações realizadas pelo CONTRATADO/LOCADOR serão incorporadas, em caráter definitivo e obrigatório, ao patrimônio da LOCATÁRIA, sem que lhe caiba qualquer direito a indenização, compensação ou retenção, a qualquer título.
- e. A formalização da reversão deverá observar, cumulativamente:
 - a) apresentação de Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada, com o registro da propriedade plena em nome da Administração Pública, livre e

desembaraçada de quaisquer ônus, gravames, hipotecas, dívidas ou débitos de qualquer natureza;

- b) lavratura do Termo de Reversão em favor da Administração Pública;
- c) baixa de todas as garantias contratuais eventualmente vinculadas ao presente ajuste.
- f. A concessão do direito de superfície e a cláusula de reversão serão formalizadas por escritura pública e registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, juntamente com o título de superfície.
- g. Todos os custos e despesas relacionados à formalização e ao registro — incluindo taxas cartorárias, emolumentos, impostos de transmissão e obtenção de certidões — correrão por conta exclusiva do CONTRATADO/LOCADOR.
- h. A comprovação do registro do direito de superfície na matrícula do imóvel será condição indispensável para a emissão da Ordem de Início dos serviços de construção/adaptação ou para a eficácia das obrigações contratuais do CONTRATADO/LOCADOR relacionadas à implantação da solução.
- i. O CONTRATADO/LOCADOR será responsável integralmente pelos encargos e tributos incidentes sobre a propriedade superficiária, salvo disposição em contrário neste contrato.
- j. O CONTRATADO/LOCADOR reconhece que, em contratos Built to Suit com previsão de reversão obrigatória ao final, a operação é caracterizada como operação de crédito para fins fiscais e orçamentários, sujeitando-se às regras de responsabilidade fiscal aplicáveis.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS CASOS OMISSOS

- a. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

21. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO

- a. 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.

22. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- FORO

- a. Fica eleito o Foro da Comarca de Quixadá, Estado do Ceará, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Contrato e que não puderem ser resolvidos por conciliação, conforme o art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

QUIXADÁ/CE,



--

CNPJ Nº --

LUIZ DIÓGENES PINHEIRO NETO
Responsável legal da CONTRATANTE

CONTRATADA

Responsável legal da CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____