



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

Processo Administrativo nº 0022.0735.1202.0001/2025-PROTOCOLO/UEAP

Contrato nº 007/2026-UEAP

CONTRATO Nº 007/2026-UEAP, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ – UEAP E MARIA CELINA DE BACELAR DE OLIVEIRA (CPF Nº 017.118.652-49), TENDO COMO INTERVENIENTE A EMPRESA ALTAIR PEREIRA IMÓVEIS LTDA. (CNPJ Nº 01.241.430/0001-68).

A **UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ – UEAP**, com sede no(a) Av. Presidente Vargas, nº 650, Bairro Centro, na cidade de Macapá/AP, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 08.186.277/0001-62, neste ato representado(a) pelo(a) sua Magnífica Reitora, **KÁTIA PAULINO DOS SANTOS**, nomeado(a) pelo Decreto Estadual nº 3155, de 04 de julho de 2022, publicado no DOE nº 7.743, de 04 de julho de 2022, portador(a) da Matrícula Funcional nº 0117108-9-01, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e o(a) Sr(a). **MARIA CELINA DE BACELAR DE OLIVEIRA**, RG nº 353899 PTC/AP e CPF nº 017.118.652-49, doravante designada **LOCADORA**, tendo como **INTERVENIENTE** a empresa **ALTAIR PEREIRA IMÓVEIS LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 01.241.430/0001-68, sediado(a) no endereço Avenida Iracema Carvão Nunes, nº 290, Bairro Central, CEP 68.900-099, na cidade de Macapá/AP, representada pelo(a) Sr(a). **NONATO ALTAIR MARQUES PEREIRA**, RG nº 009764 SSP/AP e CPF nº 055.752.492-04, resolvem celebrar o presente TERMO DE CONTRATO, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a **locação de um imóvel urbano**, não residencial, situado na cidade de Macapá/AP, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação da Universidade do Estado do Amapá – UEAP, tendo em vista a solicitação da Secretaria de Estado da Educação – SEED/AP para devolução dos espaços atualmente ocupados no Centro de Educação Profissional Graziela Reis de Souza – CEPGRS.

CLÁUSULA SEGUNDA – ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Trata-se de um imóvel urbano, não residencial, localizado na Avenida FAB, nº 444, bairro Central, na cidade de Macapá/AP, destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação/pós-graduação da LOCATÁRIA, inscrito na Matrícula nº 26.235, do Cartório de Registro de Imóveis Eloy Nunes, da Comarca de Macapá/AP.

2.2 O prédio possui 1.453,04 m² de área construída, com quatro pavimentos e um subsolo.

CLÁUSULA TERCEIRA – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 A locação de imóvel consubstanciada neste instrumento formaliza-se com fundamento no inciso V, art. 74, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a compra ou locação de



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha e cujo preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia realizada pela Secretaria de Estado de Infraestrutura do Estado do Amapá – SEINF/AP, conforme consta no Processo Administrativo em epígrafe, bem como em conformidade com o disposto na Lei nº 8.245/1991 e demais exigências constantes no Processo SIGA nº 00001/UEAP/2026.

CLÁUSULA QUARTA – DOCUMENTOS INTEGRANTES

4.1 Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de sua transcrição, os documentos constantes no Processo nº 0022.0735.1202.0001/2025 – PROTOCOLO/UEAP, em especial os abaixo relacionados:

- 4.1.1 Estudo Técnico Preliminar.
- 4.1.2 Termo de Referência.
- 4.1.3 Matriz de Risco.
- 4.1.4 Termo de Inexigibilidade de Licitação – Processo SIGA nº 00001/UEAP/2026.
- 4.1.5 Pareceres Jurídicos.
- 4.1.6 Proposta da Contratada, adjudicada e homologada.
- 4.1.7 Laudo/Termo de Vistoria/Avaliação do Imóvel, de 31/10/2025.

CLÁUSULA QUINTA – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 O objeto da presente contratação será executado sob a forma de locação de imóvel inacabado, cabendo à LOCATÁRIA a responsabilidade pela realização das obras de conclusão e adaptação necessárias ao pleno atendimento das finalidades acadêmicas da LOCADORA.

5.2 A execução do objeto dar-se-á em duas fases distintas:

- 5.2.1 Fase de Entrega Inicial: a LOCADORA disponibilizará o imóvel em estado de incompletude, livre de ônus e em condições de receber obras.
- 5.2.2 Fase de Conclusão e Adaptação: a LOCATÁRIA realizará, às suas expensas, as obras de conclusão e adequação, observando as normas técnicas, de segurança, acessibilidade e saúde pública aplicáveis.

5.3 A execução das obras pela LOCATÁRIA não descaracteriza a natureza da locação, sendo reconhecido que as benfeitorias necessárias e úteis realizadas se incorporarão ao imóvel, sem direito de indenização ou retenção ao término do contrato.

5.4 O modelo de execução adotado pressupõe a cooperação entre LOCADORA e LOCATÁRIA, cabendo ao primeiro assegurar a regularidade documental e jurídica do imóvel, e à segunda garantir a realização das obras e adaptações em conformidade com a legislação vigente.

5.5 A aceitação definitiva do objeto ocorrerá após a conclusão das obras pela LOCATÁRIA e emissão das licenças e alvarás necessários ao funcionamento das atividades acadêmicas no imóvel.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

CLÁUSULA SEXTA – PREÇO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 O preço certo e ajustado do aluguel deste contrato é de **R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais)** mensais, perfazendo o valor anual de **R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais)**.

6.2 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte Dotação Orçamentária: Fonte 500; Unidade Orçamentária 58202; Ação 2601; Elemento de Despesa 3.3.90.39, do exercício financeiro de 2026.

6.3 A atualização do crédito orçamentário e/ou empenhos por onde correrão as despesas decorrentes do contrato para os exercícios seguintes serão registrados por meio de apostilamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – VIGÊNCIA DO CONTRATO

7.1 A contratação tem prazo de vigência de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data de assinatura, prorrogável sucessivamente na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, e sua eficácia está condicionada à divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

7.2 Havendo interesse entre as partes em renovar o contrato, deverá ser lavrado termo aditivo, dentro do período de vigência, em observância às normas previstas na Lei nº 8.245/91 (Lei no Inquilinato), bem como na Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA OITAVA – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

8.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma da Lei nº 14.133/2021.

8.2 A LOCADORA, no caso de alienação do imóvel, deverá proceder à averbação deste instrumento de locação no Registro de Imóveis competente (art. 8º da Lei nº 8.245/91).

8.3 A LOCADORA obriga-se a dar ciência deste contrato ao eventual adquirente, que deverá respeitá-lo em todos os seus termos, de acordo com o que foi pactuado inicialmente.

CLÁUSULA NONA – DIREITO DE PREFERÊNCIA

9.1 Na hipótese de alienação do imóvel, a LOCADORA deverá notificar a LOCATÁRIA judicial ou extrajudicialmente, ou por qualquer outro meio de ciência inequívoca, para que esta possa exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros, nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/91.

9.2 A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e o horário em que pode ser examinada a documentação pertinente, nos exatos moldes do parágrafo único do art. 27 da Lei nº 8.245/91.

9.3 A LOCATÁRIA se obriga a responder a notificação no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de caducar a seu direito de preferência (art. 28 da Lei nº 8.245/91).

CLÁUSULA DÉCIMA – ALTERAÇÃO, REAJUSTE E REVISÃO CONTRATUAL

10.1 O contrato de locação poderá ser alterado, reajustado ou revisado, conforme previsto na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e na Lei nº 14.133/2021, observando-se os princípios da legalidade, da economicidade e da supremacia do interesse público.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

10.2 Alterações contratuais poderão ocorrer mediante termo aditivo, desde que devidamente justificadas e autorizadas pela autoridade competente, respeitando os limites legais e o interesse institucional. As alterações poderão abranger:

10.2.1 Prorrogação da vigência contratual, nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/2021.

10.2.2 Modificações na destinação de uso, desde que compatíveis com a natureza do imóvel e com a finalidade pública.

10.2.3 Ajustes administrativos decorrentes de mudanças na estrutura organizacional da LOCATÁRIA.

10.3 O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, conforme índice oficial previamente pactuado no contrato, em consonância com o art. 18 da Lei nº 8.245/1991. O índice adotado será o Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV-IBRE), ou outro que venha a ser acordado entre as partes e permitido pela legislação vigente.

10.4 A revisão contratual poderá ser solicitada por qualquer das partes, em caso de desequilíbrio econômico-financeiro, comprovado por fatos supervenientes, imprevisíveis ou de difícil previsão, que impactem significativamente as condições originalmente pactuadas.

10.5 A revisão será precedida de análise técnica e jurídica, com manifestação da unidade gestora e parecer da Procuradoria-Geral do Estado, quando necessário, garantindo a legalidade e a transparência do processo.

10.6 O reajuste, por não caracterizar alteração do contrato, será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

11.1 A gestão do contrato de locação será realizada pela LOCATÁRIA, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, por meio da designação formal de Gestor do Contrato e Fiscal do Contrato, com atribuições complementares e bem definidas, visando garantir o acompanhamento eficiente da execução contratual.

11.2 São atribuições do **Gestor do Contrato**:

11.2.1 Acompanhar a execução global do contrato, assegurando o cumprimento dos prazos, cláusulas e condições pactuadas.

11.2.2 Ser o interlocutor oficial entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA, tratando de questões administrativas, negociações e ajustes contratuais.

11.2.3 Solicitar providências à LOCADORA em caso de descumprimento contratual ou necessidade de correções.

11.2.4 Consolidar informações e relatórios emitidos pelo Fiscal do Contrato.

11.2.5 Propor medidas corretivas, aplicação de penalidades ou rescisão contratual, quando cabível.

11.2.6 Elaborar e encaminhar os relatórios de gestão e prestação de contas aos órgãos competentes.

11.3 São atribuições do **Fiscal do Contrato**:

11.3.1 Realizar vistorias periódicas no imóvel, verificando as condições físicas e operacionais.

11.3.2 Registrar ocorrências, não conformidades ou necessidades de manutenção, comunicando imediatamente ao Gestor.

11.3.3 Acompanhar a entrega do imóvel e emitir parecer técnico sobre sua adequação às exigências do Termo de Referência e do Termo de Contrato.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

- 11.3.4 Verificar o cumprimento das obrigações da LOCADORA, como manutenção estrutural e regularidade documental.
- 11.3.4 Manter registros organizados das inspeções, comunicações e evidências relacionadas à execução contratual.
- 11.4 A atuação conjunta e coordenada entre o Gestor e o Fiscal do Contrato assegura maior controle, transparência e efetividade na gestão da locação, promovendo o uso responsável dos recursos públicos e o atendimento pleno às necessidades institucionais da LOCATÁRIA.
- 11.5 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 11.6 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila, conforme art. 115, § 5º da Lei nº 14.133/2021.
- 11.7 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, segundo o caput do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.8 A LOCADORA será obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (art. 119 da Lei nº 14.133/2021).
- 11.9 A LOCADORA será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela LOCATÁRIA.
- 11.10 Somente a LOCADORA será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.
- 11.11 A inadimplência da LOCADORA em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.
- 11.12 As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 11.13 A LOCATÁRIA poderá convocar representante da LOCADORA para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 11.14 Antes do pagamento da Nota Fiscal ou da Fatura, deverá ser consultada a situação da LOCADORA junto ao SICAF.
- 11.15 Será exigida a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais (CRF) e a certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 12.1 O pagamento será efetuado em **até 30 (trinta) dias** após o regular fornecimento do objeto, precedido da respectiva ordem de fornecimento, mediante o processamento normal de liquidação e liberação dos recursos financeiros pela Secretaria de Estado da Fazenda (SEFAZ/AP).
- 12.2 É condição para o processamento do pagamento a apresentação, por parte da LOCADORA, da Nota Fiscal(is)/Fatura(s) referente(s) ao(s) objeto(s) regularmente fornecido(s), acompanhada(s) dos documentos de habilitação perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS e Ministério do Trabalho (CNDT) junto à LOCATÁRIA, para sua devida certificação, conforme disposto o art. 92, inciso XVI da Lei nº 14.133/21.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

12.3 A cada pagamento à LOCADORA, a LOCATÁRIA realizará consulta para verificar a manutenção das condições de habilitação, observadas as seguintes condições:

- a) Constatando-se situação de irregularidade da LOCADORA, deve-se providenciar a sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa.
- b) O prazo acima poderá ser prorrogado uma vez por igual período, a critério da Administração.
- c) Não havendo regularização, ou sendo a defesa considerada improcedente, a Administração deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da LOCADORA, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- d) Persistindo a irregularidade, a Administração deverá adotar as medidas necessárias à rescisão dos contratos sem execução, nos autos dos processos administrativos correspondentes, assegurando à LOCADORA a ampla defesa.
- e) Havendo a efetiva prestação de serviços ou o fornecimento dos bens, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão contratual, caso a LOCADORA não regularize sua situação junto à LOCATÁRIA, e
- f) Somente por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da LOCATÁRIA, não será rescindido o contrato em execução com a LOCADORA que estiver irregular nos termos acima.

12.4 O pagamento será creditado em favor da LOCADORA, através de Ordem Bancária, na entidade bancária indicada na proposta, cabendo à LOCADORA informar com clareza o nome do banco, assim como os números da respectiva agência e da conta-corrente em que deverá ser efetivado o crédito.

12.5 Considera-se ocorrido o recebimento da Nota Fiscal ou Fatura o momento em que a LOCATÁRIA atestar a execução do objeto do contrato.

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

12.7 A Administração reserva-se ao direito de descontar da(s) Nota(s) Fiscal(is)/Fatura(s) a ser(em) paga(s) qualquer débito existente da LOCADORA, em consequência de penalidade aplicada durante o fornecimento do objeto.

12.8 Nenhum pagamento será efetuado à LOCADORA enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade e/ou inadimplência, sem que isto gere direito ao pleito de reajustamento ou correção monetária do valor inicial.

12.9 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

12.10 A LOCADORA regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

12.11 Quando ocorrerem eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

a) $EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios

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

VP = Valor da parcela a ser paga

b) $I = \text{Índice de compensação financeira} = 0,00016438$, assim apurado:

$I = (TX/100)/360$

$I = (6/100)/360 = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6%

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

13.1 A LOCADORA, na condição de proprietária legal do imóvel objeto da presente locação, deverá comprometer-se a cumprir integralmente as obrigações previstas na legislação vigente e no contrato administrativo, especialmente as seguintes:

13.1.1 A LOCADORA compromete-se a entregar o imóvel objeto da presente locação em condições que permitam a execução das obras de conclusão e adaptação necessárias ao uso acadêmico pela LOCATÁRIA, garantindo o pleno acesso ao imóvel e às suas áreas comuns.

13.1.2 A LOCADORA deverá disponibilizar toda a documentação legal e técnica exigida para a regularização do imóvel perante os órgãos competentes, incluindo matrícula atualizada, certidões negativas e demais registros que comprovem a propriedade e a inexistência de ônus impeditivos à locação.

13.1.3 A LOCADORA obriga-se a assegurar que o imóvel esteja livre de quaisquer litígios, gravames ou restrições que possam comprometer a realização das obras de conclusão e adaptação pela LOCATÁRIA.

13.1.4 A LOCADORA deverá permitir, sem qualquer embaraço, a realização das obras de conclusão e adequação do imóvel às necessidades acadêmicas da LOCATÁRIA, incluindo a instalação de salas de aula, sanitários e demais dependências necessárias ao funcionamento institucional.

13.1.5 A LOCADORA compromete-se a não realizar intervenções no imóvel durante o período da locação que possam prejudicar ou inviabilizar as obras e adaptações realizadas pela LOCATÁRIA.

13.1.6 A LOCADORA deverá garantir que, após a conclusão das obras pela LOCATÁRIA, não reivindicará qualquer direito sobre benfeitorias necessárias e úteis realizadas, reconhecendo que estas se incorporam ao imóvel sem direito a indenização.

13.1.7 A LOCADORA deverá manter o imóvel livre e desimpedido para uso exclusivo da LOCATÁRIA durante toda a vigência do contrato, assegurando a posse pacífica e contínua.

13.1.8 A LOCADORA deverá cumprir pontualmente as obrigações tributárias e legais relativas ao imóvel, incluindo taxas, impostos e encargos que não sejam de responsabilidade da LOCATÁRIA.

13.2 O descumprimento de quaisquer dessas obrigações poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas no contrato e na legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

14.1 A LOCATÁRIA compromete-se a observar e cumprir as seguintes obrigações durante a vigência do contrato de locação:



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

14.1.1 A LOCATÁRIA compromete-se a realizar, às suas expensas, todas as obras necessárias à conclusão do imóvel, bem como as adaptações indispensáveis ao atendimento das necessidades acadêmicas, incluindo a construção e adequação de salas de aula, sanitários e demais dependências.

14.1.2 A LOCATÁRIA deverá observar rigorosamente as normas técnicas, de segurança, acessibilidade e de saúde pública aplicáveis às obras e adaptações realizadas, responsabilizando-se por eventuais exigências dos órgãos fiscalizadores.

14.1.3 A LOCATÁRIA obriga-se a obter, junto aos órgãos competentes, todas as licenças, autorizações e alvarás necessários para a execução das obras e para o funcionamento das atividades acadêmicas no imóvel.

14.1.4 A LOCATÁRIA deverá zelar pela conservação do imóvel durante toda a vigência da locação, responsabilizando-se por danos decorrentes de mau uso, sem prejuízo das benfeitorias necessárias e úteis que se incorporarem ao imóvel.

14.1.5 A LOCATÁRIA compromete-se a não realizar obras que alterem substancialmente a estrutura do imóvel sem prévia anuência da LOCADORA, ressalvadas aquelas indispensáveis à conclusão e adaptação previstas no Termo de Referência.

14.1.6 A LOCATÁRIA deverá assegurar que as obras sejam concluídas em prazo razoável, de modo a não comprometer o início ou a continuidade das atividades acadêmicas.

14.1.7 A LOCATÁRIA obriga-se a utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais e acadêmicos, sendo vedada a destinação diversa sem autorização expressa da LOCADORA.

14.1.8 A LOCATÁRIA deverá efetuar o pagamento do aluguel mensal no valor acordado contratualmente, dentro dos prazos estipulados, conforme as condições estabelecidas no instrumento contratual.

14.1.9 A LOCATÁRIA deverá comunicar à LOCADORA, de forma imediata, qualquer ocorrência que comprometa a integridade ou funcionalidade do imóvel, como problemas estruturais, infiltrações ou falhas nas instalações.

14.1.10 A LOCATÁRIA compromete-se a devolver o imóvel ao término da locação em condições adequadas de uso, considerando as benfeitorias incorporadas, sem direito de retenção ou indenização pelas obras realizadas.

14.2 O cumprimento dessas obrigações visa assegurar a boa-fé contratual, a preservação do patrimônio locado e a continuidade das atividades institucionais da LOCATÁRIA com responsabilidade e transparência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

15.1 Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/21, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos objetos, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas ao fornecimento e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

15.2 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do agente público designado pela Administração deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

15.3 Os agentes públicos responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato deverão manter, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, podendo ser auxiliados pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

15.4 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 121, § 1º da Lei nº 14.133/21.

15.5 Durante o período de fornecimento do objeto, a LOCADORA poderá manter preposto, aceito pela LOCATÁRIA, para representá-la sempre que for necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PREPOSTO

16.1 Conforme versa o art. 118 da Lei nº 14.133/21, a LOCADORA deverá nomear e comunicar formalmente ao fiscal do contrato o seu preposto, um profissional aceito pela LOCATÁRIA, que será responsável pelo bom andamento dos serviços, possibilitando o imediato atendimento das solicitações efetuadas, servindo de ponte de comunicação entre a LOCADORA e a LOCATÁRIA.

16.2 A nomeação do preposto deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato.

16.3 O preposto será instruído pela LOCADORA quanto à necessidade de acatar as orientações do fiscal do contrato, assim como tomar as providências pertinentes para que sejam corrigidas todas as falhas detectadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1 Estará sujeita às penalidades administrativas previstas na Lei nº 14.133/21 a LOCADORA que:

- a) Convocada dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato, não aceitar ou retirar a Nota de Empenho.
- b) Deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame.
- c) Inexecutar, total ou parcialmente, qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação.
- d) Ensejar o retardamento da execução do objeto.
- e) Não mantiver a proposta.
- f) Falhar ou fraudar na execução do contrato.
- g) Comportar-se de modo inidôneo.
- h) Fizer declaração falsa.
- i) Cometer fraude fiscal.
- j) Não cumprir ou cumprir irregularmente as normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos, quando os pedidos de prorrogação e/ou modificação não forem acatados pela Administração.
- k) Desrespeitar as determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar o contrato ou por autoridade superior.
- l) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.
- m) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

17.2 A LOCADORA que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo das demais cominações legais, às seguintes sanções:

- a) **Advertência**, por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a LOCATÁRIA.
- b) **Multa moratória** de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado na execução do contrato, até o máximo de 15% (quinze por cento) sobre o valor da parcela inadimplida, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, uma vez comunicados oficialmente.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

- c) **Multa compensatória** de 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto e pela recusa em retirar a Nota de Empenho, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, após regularmente convocada, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, uma vez comunicada oficialmente, e sem prejuízo da aplicação de outras sanções legalmente previstas.
- d) Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida.
- e) **Impedimento de licitar e contratar** com o Estado do Amapá com o consequente descredenciamento do Cadastro Central de Fornecedores do Estado do Amapá, pelo prazo de até 03 (três) anos.
- f) **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos, quando a infração justificar a sua imposição.
- 17.3 Na aplicação das sanções, serão considerados a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos que dela provierem para a Administração Pública e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade conforme proposta dos órgãos de controle.
- 17.3.1 A sanção de advertência será aplicada quando a licitante der causa à inexecução parcial do contrato e não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
- 17.3.2 A sanção de multa poderá ser aplicada em quaisquer hipóteses previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/21 e ensejará na possibilidade de defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua intimação.
- 17.3.3 A sanção de impedimento de licitar e contratar com o Estado do Amapá será aplicada quando:
- a) A licitante der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.
 - b) Der causa à inexecução total do contrato.
 - c) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.
 - d) Não mantiver a proposta.
 - e) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, ou
 - f) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado, e não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
- 17.3.4 A sanção de declaração de inidoneidade será aplicada quando a licitante:
- a) Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato.
 - b) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato.
 - c) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude.
 - d) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.
 - e) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013 e, também, nas hipóteses previstas no art. 155 da Lei nº 14.13/21, quando a gravidade da conduta justificar a sua imposição.
- 17.4 As sanções de advertência, de impedimento de licitar e contratar com a Administração, e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública poderão ser aplicadas à LOCADORA juntamente às de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.
- 17.5 A sanção de declaração de inidoneidade será de competência de Secretário Estadual ou da autoridade máxima das autarquias ou fundações estaduais.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

17.6 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração à LOCADORA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

17.7 A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar com a Administração e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 02 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará a LOCADORA para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

17.8 A aplicação das sanções administrativas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

17.9 Em atenção ao princípio da proporcionalidade, na estipulação das sanções, a autoridade competente deverá considerar a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, o grau de comprometimento do interesse público e o prejuízo pecuniário decorrente das irregularidades constatadas, bem como alicerçar-se na análise jurídica prévia realizada, nos termos do art. 156, § 6º da Lei nº 14.133/21.

17.10 As situações dispostas no art. 137 da Lei nº 14.133/21 poderão ensejar, a critério da Administração, a rescisão unilateral do contrato.

17.11 Prescreve em 05 (cinco) anos, a contar da ciência da infração, a possibilidade de aplicação de sanções pela Administração.

17.12 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/21 ou em outras Leis de Licitações e Contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846 (Lei Anticorrupção) serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na Lei Anticorrupção.

17.13 É admitida a reabilitação da LOCADORA perante a própria autoridade que aplicou a penalidade mediante a reparação integral do dano causado à Administração Pública, o pagamento da multa indicada, o transcurso do prazo mínimo de 01 (um) ano da aplicação da penalidade (no caso de impedimento de licitar e contratar) ou de 03 (três) anos da aplicação da penalidade (no caso de declaração de inidoneidade), o cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo e a realização de análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento destes requisitos.

17.14 Em caso de descumprimento das disposições dispostas na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), será remetida representação à Agência Nacional de Proteção de Dados (ANPD), que poderá aplicar as sanções administrativas dispostas no art. 52 da respectiva Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – CONDIÇÕES DE MODIFICAÇÃO E RESCISÃO

18.1 Com base no art. 103 da Lei nº 14.133/2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I – Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada à LOCADORA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

II – Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações da LOCADORA.

b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.

c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

Parágrafo Único. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa da LOCADORA, este será ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

18.2 A rescisão do contrato também dar-se-á nas seguintes modalidades:

a) **Amigavelmente**, por acordo entre as partes, reduzido a termo, desde que haja conveniência para a Administração LOCATÁRIA; e

b) **Judicialmente**, nos termos da legislação vigente.

18.3 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.

18.4 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

18.5 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

19.1 A presente contratação refere-se à locação de imóvel construído, porém com algumas obras/serviços necessárias para a utilização pela LOCATÁRIA. A execução das adaptações necessárias no imóvel poderá gerar alguns impactos ambientais, ainda que de baixa magnitude e restritos ao período de obras. Entre os principais impactos potenciais destacam-se: geração de resíduos sólidos provenientes de demolições e reformas, aumento temporário de ruídos e poeira, consumo de água e energia elétrica durante a execução dos serviços, além da possibilidade de pequenos transtornos à vizinhança em função da movimentação de materiais e trabalhadores.

19.2 Para mitigar tais impactos, deverão ser adotadas medidas de gestão ambiental compatíveis com a legislação vigente e com boas práticas de sustentabilidade, tais como: segregação, acondicionamento e destinação adequada dos resíduos sólidos em conformidade com as normas municipais; utilização de equipamentos de proteção coletiva para reduzir emissão de poeira e ruídos; racionalização do consumo de água e energia durante as obras; e planejamento logístico para minimizar interferências no entorno imediato do imóvel.

19.3 Após a conclusão das adaptações, os impactos ambientais tendem a ser insignificantes, uma vez que o uso do prédio para fins acadêmicos não implica atividades poluidoras ou de risco ambiental.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – SUBCONTRATAÇÃO

20.1 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

21.1 O imóvel objeto da presente locação será entregue pela LOCADORA à LOCATÁRIA em estado de incompletude, porém livre e desimpedido de quaisquer ônus, litígios ou restrições que impeçam a realização das obras de conclusão e adaptação necessárias.

21.2 A entrega será formalizada mediante assinatura do termo de vistoria inicial, no qual constarão as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a descrição das áreas a serem concluídas e adaptadas pela LOCATÁRIA.

21.3 A aceitação do objeto pela LOCATÁRIA estará condicionada à verificação da regularidade documental do imóvel, incluindo matrícula atualizada, certidões negativas e demais documentos que assegurem a legitimidade da posse e da locação.

21.4 O imóvel será considerado aceito pela LOCATÁRIA após a vistoria inicial e a constatação de que se encontra em condições de receber as obras de conclusão e adaptação previstas no Termo de Referência.

21.5 Eventuais divergências ou irregularidades constatadas na entrega deverão ser registradas em ata de vistoria e sanadas pela LOCADORA em prazo razoável, sob pena de suspensão da aceitação do objeto.

21.6 A aceitação definitiva do imóvel, para fins de uso acadêmico, ocorrerá após a conclusão das obras pela LOCATÁRIA e emissão dos alvarás e licenças necessárias ao funcionamento das atividades da LOCADORA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

22.1 O recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA ocorrerá mediante assinatura de termo de vistoria inicial, no qual serão descritas as condições físicas e estruturais do bem, bem como as áreas a serem concluídas e adaptadas.

22.2 O imóvel será considerado recebido pela LOCATÁRIA após a verificação da regularidade documental apresentada pela LOCADORA e da constatação de que se encontra em condições de receber as obras de conclusão e adaptação previstas no Termo de Referência.

22.3 A devolução do imóvel pela LOCATÁRIA dar-se-á ao término da vigência contratual, mediante assinatura de termo de vistoria final, no qual serão registradas as condições em que o bem é restituído.

22.4 As benfeitorias necessárias e úteis realizadas pela LOCATÁRIA, compreendendo as obras de conclusão e adaptação indispensáveis ao funcionamento acadêmico, incorporar-se-ão ao imóvel sem direito de indenização ou retenção.

22.4.1 A ausência de indenização decorre do modelo de execução adotado, no qual a entrega do imóvel em estado de incompletude pressupõe que a LOCATÁRIA assumirá, às suas expensas, a responsabilidade pela conclusão e adequação da edificação, condição essencial para viabilizar o uso acadêmico. Assim, tais obras não configuram acréscimos facultativos, mas sim requisitos contratuais necessários ao cumprimento da finalidade da locação.

22.5 A LOCATÁRIA compromete-se a devolver o imóvel livre e desocupado, destinado ao uso exclusivo da LOCADORA, ressalvadas as benfeitorias incorporadas, e em conformidade com as normas de segurança, acessibilidade e funcionamento aplicáveis.

22.6 Eventuais danos decorrentes de mau uso ou de intervenções não autorizadas pela LOCADORA deverão ser reparados pela LOCATÁRIA antes da devolução definitiva do imóvel.

22.7 Ao término da vigência contratual, ou em caso de rescisão, será realizada vistoria final, com o objetivo de verificar o estado de conservação do imóvel e identificar eventuais danos ou alterações. A devolução será formalizada por meio de Termo de Devolução ou Termo de Vistoria Final, acompanhado de relatório técnico, assegurando que o imóvel será restituído nas condições acordadas em contrato, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – PUBLICIDADE

23.1 Incumbirá à LOCATÁRIA divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – FORO

24.1 Para dirimir quaisquer dúvidas surgidas em decorrência do cumprimento do objeto deste contrato, os envolvidos deverão eleger o Foro da Comarca de Macapá/AP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

E por estarem assim, justos e contratados, o presente instrumento será lavrado em vias de igual teor e forma, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelas partes contraentes.

Macapá/AP, 09 de março de 2026.


 Representante legal da CONTRATANTE
 Prof.ª Dra. Katia Paulino dos Santos
 Reitora da UEAP
 Decreto nº 3155/2022-GEA


 Representante(s) legal(is) da CONTRATADA


 Representante legal da INTERVENIENTE

CARTÓRIO JUCÁ - Cartório do 1º Ofício de Notas e Tabelião de Macapá / AP
 Rua FRANCISCO TRONALDO CRUZ JUNIOR - Taboão - R. Tronaldos, 879 - Centro - CEP: 68.010-000 - Tel: 96 3221 2904 / 96 32021455

Reconheço, por semelhança, a firma de: Macapá, 11 de Março 2026

Qtd:1 - MARIA CELINA BACELAR DE OLIVEIRA
 Qtd:1 - NONATO ALTAIR MARQUES PEREIRA

, dou fé. Em Test. da verdade.

Emol.: 10,42 PSNR: 0,00

ALESSANDRA PANTALEAO CRUZ - Escrevente
 Selo: 00012601301400021802582

consulte em extrajudicial.tjap.jus.br/consulta

