



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

Processo Administrativo nº 0022.2471.1202.0002/2026-PROTOCOLO/UEAP

Contrato nº 017/2026-UEAP

CONTRATO Nº 017/2026-UEAP, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIVERSIDADE DO ESTADO DO AMAPÁ – UEAP E PAULO LOUREIRO BITENCOURT (CPF Nº 316.428.612-00).

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, **MARCELA NUNES VIDEIRA**, nomeado(a) pelo Decreto Estadual nº 2138, de 03 de abril de 2026, publicado no DOE nº 8.629, de 03 de abril de 2026, portador(a) da Matrícula Funcional nº 0107277-3-01, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e **PAULO LOUREIRO BITENCOURT**, inscrito(a) no CPF sob o nº 316.428.612-00, com endereço na Rua Jovino Dinoá, nº 2053, Bairro Central, na cidade de Macapá/AP, CEP 68.900-075, 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, destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação da Universidade do Estado do Amapá – UEAP, em caráter de urgência, tendo em vista a necessidade imediata de espaços físicos adequados para atendimento da demanda apresentada pela Pró-Reitoria de Graduação (PROGRAD/UEAP).

CLÁUSULA SEGUNDA – ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Trata-se de um imóvel urbano, não residencial, localizado na Rua Jovino Dinoá, nº 2053, bairro Central, Macapá/AP, destinado à instalação e funcionamento das atividades de ensino, pesquisa e extensão dos cursos de graduação/pós-graduação da LOCATÁRIA, inscrito no Título de Domínio nº 6.499 do Lote nº 550, Quadra nº 21, Setor 02, da Prefeitura Municipal de Macapá/AP.

2.2 O prédio possui 1.835,70 m² de área construída, com três pavimentos.

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 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





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

conformidade com o disposto na Lei nº 8.245/1991 e demais exigências constantes no Processo SIGA nº 00010/UEAP/2026.

CLÁUSULA QUARTA – DOCUMENTOS INTEGRANTES

4.1 Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de sua transcrição, os documentos constantes no Processo nº 0022.2471.1202.0002/2026 – 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 00010/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 27/03/2026.

CLÁUSULA QUINTA – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 A execução do objeto contratual ocorrerá mediante entrega direta do imóvel pela LOCADORA, em condições plenas de uso, conforme especificações técnicas previamente estabelecidas.

5.2 Após a assinatura do contrato, será realizada vistoria técnica de recebimento, com emissão de Termo de Recebimento Definitivo, atestando a conformidade do imóvel com os requisitos funcionais exigidos pela LOCATÁRIA.

5.3 Durante a vigência contratual, a execução será acompanhada pela unidade gestora responsável, que atuará no monitoramento das condições de uso, cumprimento das obrigações contratuais e eventuais necessidades de manutenção ou ajustes, conforme previsto nas cláusulas contratuais.

5.4 O modelo adotado privilegia a eficiência administrativa, a economicidade e a continuidade dos serviços institucionais, garantindo que o imóvel esteja disponível e funcional desde o início da vigência contratual, sem necessidade de etapas intermediárias ou adaptações estruturais.

CLÁUSULA SEXTA – PREÇO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 O preço certo e ajustado do aluguel deste contrato é de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)** mensais, perfazendo o valor anual de **R\$ 600.000,00 (seiscentos 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.





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

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.

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.





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

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.

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.





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

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.

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.





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

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:

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





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

administrativo, especialmente as seguintes:

13.1.1 Entregar o imóvel em condições plenas de uso, conforme especificações técnicas e funcionais exigidas pela LOCATÁRIA, sem necessidade de reformas, adaptações ou melhorias estruturais.

13.1.2 Disponibilizar à LOCATÁRIA os projetos do tipo “como construído” (*as built*), contendo plantas e leiautes de arquitetura e demais sistemas que compõem a edificação – elétrico, hidrossanitário, estrutural, cabeamento lógico, prevenção e combate a incêndio etc.

13.1.3 Garantir a posse pacífica e o pleno uso do imóvel durante todo o período contratual, responsabilizando-se por quaisquer impedimentos legais, judiciais ou administrativos que venham a comprometer a utilização pela LOCATÁRIA.

13.1.4 Manter a regularidade documental do imóvel, incluindo certidões negativas, registros atualizados e demais documentos comprobatórios de propriedade e legalidade.

13.1.5 Realizar manutenções estruturais necessárias, quando decorrentes de vícios ocultos ou problemas que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a integridade do imóvel, desde que não causados por uso indevido por parte da LOCATÁRIA.

13.1.6 Permitir vistorias e inspeções técnicas, sempre que solicitado pela LOCATÁRIA ou por órgãos de controle, com vistas à verificação das condições do imóvel e do cumprimento contratual.

13.1.7 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:

14.1.1 Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins institucionais previstos, neste caso, para instalação e funcionamento de atividades acadêmicas de ensino, pesquisa e extensão dos cursos da LOCATÁRIA.

14.1.2 Zelar pela conservação e bom uso do imóvel, responsabilizando-se por danos decorrentes de mau uso ou negligência, excetuando-se os desgastes naturais decorrentes da utilização regular.

14.1.3 Efetuar o pagamento do aluguel mensal no valor acordado contratualmente, dentro dos prazos estipulados, conforme as condições estabelecidas no instrumento contratual.

14.1.4 Comunicar à LOCADORA, de forma imediata, qualquer ocorrência que comprometa a integridade ou funcionalidade do imóvel, como problemas estruturais, infiltrações ou falhas nas instalações.

14.1.5 Abster-se de realizar modificações estruturais no imóvel sem prévia autorização por escrito da LOCADORA, salvo aquelas de caráter temporário e necessárias ao pleno funcionamento das atividades institucionais.

14.1.6 Permitir o acesso da LOCADORA ao imóvel, mediante agendamento prévio, para fins de vistoria ou manutenção, desde que não interfira nas atividades da LOCATÁRIA.

14.1.7 Restituir o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular e legítimo.

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.





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

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.

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.





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

- 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.
 - 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 manter 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.





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

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 14.133/21, 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.

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),





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

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 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 contato.
- 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, desmoração, 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 de tipologia educacional já construído; assim, por se tratar de edificação existente, sem previsão de obras civis, reformas estruturais ou atividades que envolvam emissão de poluentes, geração de resíduos perigosos ou interferência direta em áreas naturais, não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes da contratação.

19.2 Ainda assim, a LOCATÁRIA deverá adotar medidas de gestão ambiental compatíveis com o uso do imóvel, tais como:

19.2.1 Controle adequado de resíduos sólidos, especialmente embalagens e materiais descartados, com destinação conforme legislação vigente.

19.2.2 Uso racional de recursos naturais, como energia elétrica e água, incentivando práticas sustentáveis entre os servidores.





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

19.2.3 Manutenção preventiva das instalações, visando evitar vazamentos, contaminações ou degradação do entorno.

19.2.4 Observância às normas ambientais locais, incluindo licenciamento e regularidade do imóvel perante os órgãos competentes.

19.3 Portanto, a solução proposta é ambientalmente segura e está alinhada aos princípios da sustentabilidade e da responsabilidade socioambiental na Administração Pública.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – SUBCONTRATAÇÃO

20.1 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

21.1 O imóvel objeto da presente contratação será entregue pela LOCADORA à LOCATÁRIA em condições plenas de uso, conforme especificações técnicas e funcionais previamente estabelecidas em contrato.

21.2 A entrega será formalizada mediante vistoria técnica realizada por servidores designados pela LOCATÁRIA, na presença da LOCADORA e/ou representante, com o objetivo de verificar a conformidade do imóvel quanto aos seguintes critérios de aceitação:

21.2.1 Condições estruturais adequadas, incluindo cobertura, piso, paredes, portas e janelas em bom estado de conservação.

21.2.2 Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, compatíveis com as necessidades de usos acadêmicos da LOCATÁRIA.

21.2.3 Ausência de vícios aparentes ou comprometimentos que impeçam o uso imediato do imóvel.

21.2.4 Documentação regular e atualizada, incluindo certidões, registros e laudos exigidos para a formalização da locação.

21.2.5 Conjunto mobiliário, incluindo carteiras estudantis, cuja relação e inventário deverão ser entregues pela LOCADORA à LOCATÁRIA posteriormente para fins de controle e registro.

21.3 A aceitação do objeto será condicionada à emissão de Termo de Recebimento Definitivo, após a vistoria e validação dos critérios acima. Caso sejam identificadas pendências ou inadequações, a LOCADORA será notificada para providenciar os ajustes necessários, conforme prazos e condições estabelecidos contratualmente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

22.1 O recebimento do imóvel será formalizado mediante vistoria técnica inicial, realizada por servidores designados pela LOCATÁRIA, com o objetivo de verificar a conformidade das condições físicas, estruturais e funcionais do bem, conforme especificações estabelecidas no Termo de Referência e neste contrato.

22.1.1 O recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA, formalizado por meio de Termo de Recebimento Definitivo, não exime a LOCADORA da responsabilidade pela reparação de vícios ocultos que, por sua natureza, não tenham sido identificados na vistoria inicial. Caso tais vícios venham a comprometer a segurança, funcionalidade ou integridade do imóvel, a LOCADORA será notificada para realizar os reparos necessários, sem ônus para a LOCATÁRIA, no prazo estabelecido contratualmente.





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

22.2 A vistoria resultará na emissão de Termo de Recebimento Definitivo, que atestará que o imóvel foi entregue em condições adequadas de uso, permitindo sua ocupação imediata pela LOCATÁRIA.

22.3 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 mesmas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

22.4 Eventuais reparos ou ajustes necessários à devolução serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, quando decorrentes de uso indevido ou negligência, conforme previsto no contrato e na legislação aplicável, especialmente a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

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, 18 de junho de 2026.

Representante legal da CONTRATANTE

Representante(s) legal(is) da CONTRATADA

