**MODELO DE TERMO DE CONTRATO
LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021
AQUISIÇÕES – CONTRATAÇÃO DIRETA**

**ORIENTAÇÕES PARA USO DO MODELO – LEITURA OBRIGATÓRIA**

O presente modelo de Contrato procura fornecer um ponto de partida para a definição do objeto e condições da contratação. É regido predominantemente por norma de direito privado, a Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato) e suas cláusulas devem obediência ao que for estabelecido entre as partes, **podendo variar de acordo com a situação fática posta ao** **administrador, em razão da cidade, do imóvel, da época e, sobretudo, em relação às condições econômico-financeiras da avença**. O conteúdo da minuta propriamente dita deve estar adaptado aessas peculiaridades, procurando refletir o que foi decidido pelos interessados.

Alguns itens receberam notas explicativas destacadas para compreensão do agente ou setor responsável pela elaboração das minutas referentes à licitação, que deverão ser suprimidas quando da finalização do documento.

Sistema de Cores: Para facilitar o ajuste do contrato ao tipo de contratação, algumas cláusulas foram destacadas com cores distintas, devendo ser removidas ou mantidas em cada caso da seguinte forma:

- Os itens deste modelo destacados em vermelho itálico devem ser preenchidos ou adotados pelo órgão ou entidade pública locatária segundo critérios de oportunidade e conveniência, de acordo com as peculiaridades do objeto e cuidando-se para que sejam reproduzidas as mesmas definições nos demais instrumentos da contratação (minuta do Edital, se for o caso, e minuta de Termo de Referência), para que não conflitem. São previsões feitas para variarem. Eventuais justificativas podem ser exigidas a depender do caso.

- A redação em preto consiste no que se espera ser invariável. Ela até pode sofrer modificações a depender do caso concreto, mas não são disposições feitas para variar. Por essa razão, quaisquer modificações nas partes em preto, sem marcação de itálico, devem necessariamente ser justificadas nos autos, sem prejuízo de eventual consulta ao órgão de assessoramento jurídico respectivo, a depender da matéria.

- As demais cláusulas facultativas estão em vermelho, devendo ser consideradas individualmente.

As referências a itens se atualiza automaticamente, basta visualizar o documento como se fosse imprimir.

Recomenda-se indicar no processo a versão (mês e ano) utilizada para elaboração da minuta, em especial ao encaminhar o feito para análise jurídica, se for o caso. Tal informação consta no rodapé do documento. Essa indicação pode ocorrer expressamente no despacho de encaminhamento ou mantendo-se o rodapé na minuta encaminhada, conforme o caso. É um dado importante já que indica qual o parâmetro a ser utilizado na checagem.

***ÓRGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA***

(Processo Administrativo nº ........... - Id. CidadES nº ..........................)

**Nota explicativa:** Trata-se do código de identificação da contratação no CidadES, conforme determina o Anexo VI da Instrução Normativa TC nº 68, de 08 de dezembro de 2020.

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ......../...., QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE LARANJA DA TERRA E .............................................................

**Nota Explicativa:** Caso sejam utilizados recursos de algum fundo, incluir o mesmo na ementa.

O **MUNICÍPIO DE LARANJA DA TERRA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.796.097/0001-14, com sede na Av. Luiz Obermuller Filho, 85, Centro, Laranja da Terra, Estado do Espírito Santo, neste ato representado(a) pelo(a) Prefeito(a) Municipal Sr(a). ................................, doravante denominado LOCATÁRIA, e o(a) ***XXXXXXXXXXXXXX****, inscrito(a) no CNPJ/MF* OU *CPF/MF sob o nº ............................, sediado(a)* OU *residente e domiciliado na ...................................*, doravante designado(a) LOCADORA, *neste ato representado(a) por .................................. (nome e função no contratado), conforme atos constitutivos da empresa* OU *procuração apresentada nos autos,* tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº .............................. e em observância às disposições da [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) e da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº *.../...*, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**Nota explicativa 1:** Caso sejam utilizados recursos de algum fundo, incluir o mesmo na qualificação.

**Nota Explicativa 2:** O PARECER n. 00004/2022/CNMLC/CGU/AGU (NUP: 00688.000716/2019-43), elaborado pela Câmara Nacional de Modelos de Licitação e Contratos Administrativos e aprovado pelo Consultor-Geral da União, ao tratar sobre a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados nos modelos de licitação e contratos, fixou o entendimento de que, nos contratos administrativos, “[...] **não constem os números de documentos pessoais das pessoas naturais que irão assiná-los, como ocorre normalmente com os representantes da Administração e da empresa contratada.** [...]. Com relação aos representantes da contratada também se propõe que os instrumentos contratuais os identifiquem apenas pelo nome, até porque o art. 89, §1º da Lei nº 14.133, de 1º de 2021, exige apenas esse dado”.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço.................., no Município de Laranja da Terra, objeto da matrícula nº ................, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Laranja da Terra, para abrigar as Instalações de ...........................

**Nota Explicativa:** Fazer a descrição completa do imóvel, como todos os elementos que possam individualizar o mesmo.

* 1. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.
1. CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO
	1. O prazo de vigência do contrato será de *..............................* contados do(a) *.............................*, nos termos do [art. 3° da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm#art3), podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.

**Nota Explicativa 1:** A Orientação Normativa nº 6, de 01/04/2009, do Advogado-Geral da União, determina que "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993".

**Nota Explicativa 2\*:** Um dos princípios fundamentais da república brasileira é o respeito à propriedade privada. Por consequência, quando a administração Pública ocupa o imóvel particular em contrato de locação, sujeita-se à regra comum de locação, com as exceções que essa própria norma estabelece.

Nessa condição de inquilina, a Administração Pública seguirá a Lei nº 8.245, de 1991, que dispõem sobre as locações dos imóveis urbanos.

Na condição de inquilina, a Administração Pública seguei, inclusive, o prazo da lei de locação, admitindo-se o contrato por prazo indeterminado, previsto nessa legislação, mesmo quando a Lei de Licitações vedava o contrato por prazo indeterminado.

A jurisprudência do TCU, a esse tempo, considerava em parte esse entendimento.

Em precedente ainda útil à compreensão, quando a unidade técnica considerou que o prazo era apenas cinco anos, o relator divergiu e esclareceu o seguinte: “Em referência ao fato do contrato de locação da agência do Meridional de Alvorada/RS vir sendo prorrogado desde 1985, esclareço que o art. 24 da Lei nº 8.666/93, no seu inciso X, prevê a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Dessa maneira não me parece que haja nenhum óbice legal às prorrogações sucessivas do referido contrato, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório - Processo TC nº 625.062/1996-5. Decisão nº 503/1996 - Plenário. Relator: Min. Humberto Souto”.

Posteriormente, o Tribunal de Contas da União, respondendo à consulta, decidiu que a prorrogação do prazo por tempo indeterminado não pode ser aplicada.

A decisão ainda pode ser considerada como válida, porque tenta harmonizar a permissão do contrato por prazo indeterminado com a necessidade de assegurar prazos até para que o processo decisório seja reavalidado: “9.1. conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que: 9.1.1 pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado; 9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93; (…) – Processo TC nº 002.210/2009-0. Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário. Relator: Min. Benjamin Zymler”.

Considerando o teor da lei da locação urbana e da decisão acima, pode-se concluir nos seguintes termos: a) não se aplicam aos contratos de locação as limitações de prazo em geral, podendo ser estabelecido, desde logo, prazo compatível com a necessidade de amortizar os investimentos feitos, se os investimentos foram feitos pela Administração Pública, a fixação de prazo adequado atende ao interesse público; se os investimentos foram feitos pelo particular, além da motivação para a realização dos investimentos pelo particular, a garantia do prazo atende também ao interesse público de respeitar o princípio da boa-fé dos contratantes; b) embora a Lei de locação - Lei nº 8.245/1191 -, que é aplicável ao caso, permita a prorrogação por vigência indeterminada, o TCU recomenda que sejam as prorrogações objeto de aditivo contratuais específicos; essa decisão ainda pode ser aproveitas, porque não é contra a lei, mas esta coerente com a permissão legal; c) para cada aditivo deverá ser estabelecido prazo - e o TCU corretamente não fixou qual é esse prazo; não fixou, nem poderia fazê-lo; d) esse prazo deve assegurar para a Administração a condição mais vantajosa.

Importa ainda observar que muitos investimentos já feitos nos imóveis com adaptações podem e devem ser considerados como elemento do processo decisório da renovação. Vetores como legalidade, economicidade e oportunidade de reformas devem atuar de forma conjunta.

**\*** Texto extraído da obra: FERNANDES, Ana Liza Jocoby; FERNANDES, Jorge Ulisses Jacoby; FERNANDES, Murilo Jacoby. Contratação Direta Sem Licitação na Nova Lei de Licitações: Lei nº 14.133/2021. 11ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021. pp. 165/167.

**Nota Explicativa 3:** Portanto, a vigência de tal contrato não se limita à vigência prevista na Lei nº 14.133, de 2021, por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso.

Assim, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público.

* 1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
	2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

**Nota Explicativa:** A necessidade de comprovação da vantajosidade da prorrogação é decorrência daindisponibilidade do interesse público, conforme consolidado no citado Acórdão nº 1.127/2009 - Plenário do TCU.

* 1. Caso não tenha interesse na prorrogação, a locadora deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.
1. CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO
	1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do [art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm#art8).

**Nota Explicativa:** Para que se possa fazer valer a presente cláusula em face de terceiros, é necessário o registro do contrato e prorrogações no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, em vista do disposto no art. 167, I, nº 3, da Lei nº 6.015, de 1973, para que possa surtir efeitos em face de terceiros eventual no caso de alienação da coisa locada. Por tal razão está é uma obrigação da Administração Pública, conforme item 8.1.16 desta Minuta.

1. CLÁUSULA QUARTA - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS
	1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

MATRIZ DE RISCO:

**Nota Explicativa**: Segundo o [art. 6º, XXVII da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), matriz de risco é cláusula contratual definidora de riscos e de responsabilidades entre as partes e caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação.

Há situações em que a matriz de risco, segundo a lei, será obrigatória. São elas: nas hipóteses de obras e serviços de grande vulto ou quando forem adotados os regimes de contratação integrada e semi-integrada, conforme [art. 22, §3º da Lei 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art22).

Nos demais casos, o gestor deverá analisar se convém a inserção de uma matriz de alocação de riscos, hipótese em que deverá cumprir os requisitos previstos no [art. 22 da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art22), ponderando os riscos que serão imputados a cada uma das partes, bem como sua proporção, conforme [art. 103 da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art103).

Constituem riscos a serem suportados pela locatária:

* + 1. *...*
		2. *...*
		3. *...*

Constituem riscos a serem suportados pela locadora:

* + 1. *...*
		2. *...*
		3. *...*

Constituem riscos a serem compartilhados pelas partes, na proporção de ....% para a locatária e ....% para a locadora:

* + 1. *...*
		2. *...*
		3. *...*
1. CLÁUSULA QUINTA - PREÇO
	1. O valor do aluguel mensal é de R$ .......... (.....), perfazendo o valor total de R$ ....... (....).

**Nota Explicativa 1:** O valor total abrangerá o período original de vigência do contrato.

**Nota Explicativa 2:** Importante é a obtenção de laudo de avaliação do imóvel. Tal laudo, por conter uma análise técnica do valor de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado (ao invés de simplesmente compará-lo com outros imóveis similares), apresenta maior nível de precisão e confiabilidade.

* 1. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à locatária, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.
		1. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando locadora e locatária suas respectivas partes da parcela. Caso a locatária a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da locadora será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.
1. CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO
	1. O prazo para pagamento a locadora e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.
2. CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTAMENTO
	1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do laudo de avaliação, em *\_\_/\_\_/\_\_ (DD/MM/AAAA)*.
	2. Após o interregno de um ano, a pedido do contratado, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pela locatária, do índice *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (indicar o índice a ser adotado)*, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

**Nota Explicativa**: A Administração deverá atentar para que o índice utilizado seja o indicador mais próximo da efetiva variação dos preços de locação imobiliária.

Normalmente, na locação de imóveis, o índice adotado é o IGP-M ou o IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas, mas se trata de critério técnico a ser analisado pelo órgão.

* 1. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
	2. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, a locatária pagará à locadora a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
	3. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
	4. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
	5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
	6. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a locadora aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.
	7. O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidente com o termo aditivo para fins de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
1. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

**Nota explicativa:** As obrigações que seguem, tanto da locatária como da locadora, são meramente ilustrativas. O órgão ou entidade locatária deverá adaptá-las ou suprimi-las, em conformidade com as peculiaridades da locação.

* 1. São obrigações da locatária:
		1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
		2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
			1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da locadora;
		3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
		4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
			1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da locadora.
			2. Quando da devolução do imóvel/espaço físico, a locatária poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da Locadora, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
		5. Comunicar à locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
		6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da locadora, sendo assegurado à locatária o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
		7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
		8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da locadora, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

**Nota Explicativa:** Atentar que caso se trate de benfeitoria útil, ela deve ser previamenteaprovada, para fins de indenização. Nessa situação, se a administração fizer a modificação sem autorização, ela não poderá ser ressarcida por isso, razão pela qual se recomenda sempre solicitar a autorização.

* + 1. Entregar imediatamente à locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à locatária;
		2. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
			1. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
			2. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

**Nota Explicativa:** Se o contrato tiver como obrigação da locadora o pagamento da Contribuição de Iluminação Pública, atentar que ela costumeiramente é paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a locatária obter os devidos ressarcimentos.

* + - 1. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
			2. *Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*
			3. *Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*
			4. *Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*

**Nota Explicativa:** Verificar se as obrigações constantes neste subitem não ficaram sob responsabilidade da locadora.

* + - 1. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
			2. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
			3. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.
		1. A locatária somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação;
		2. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
		3. Permitir a vistoria do imóvel pela locadora ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
		4. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado;
		5. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

**Nota Explicativa 1:** As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme art. 23 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

**Nota Explicativa 2:** Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

* + 1. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Nota Explicativa:** Há necessidade de registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual “cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada”, em vista do disposto no art. 167, I, 3 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

1. CLÁUSULA NOVA - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

**Nota Explicativa**. Este modelo contém obrigações gerais que podem ser aplicadas aos mais diversos tipos de locações. Entretanto, compete ao órgão verificar as peculiaridades a fim de definir quais obrigações serão aplicáveis, incluindo, modificando ou excluindo itens a depender das especificidades do objeto.

* 1. A locadora deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em 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:
		1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
		2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da locatária;
		3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
		4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
		5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
		6. Auxiliar a locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
		7. Fornecer à locatária recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
		8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
		9. P*agar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:*
			1. *Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*
			2. *Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*
			3. *Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*
			4. *Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
			5. *Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*
			6. *Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*
			7. *Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.*
		10. *Fornecer, quando solicitado, à locatária, informações sobre a composição da taxa condominial paga;*
		11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à locatária;

**Nota Explicativa 1:** Lembramos que, embora seja praxe no mercado a atribuição da responsabilidadepelo pagamento do IPTU ao locatário, a legislação não estabelece tal obrigação. Ao contrário, a atribuição compete, em princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (art. 22, VIII, da Lei n° 8.245, de 1991).

Assim, recomendamos que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.

Se a locatária ficar responsável pelo pagamento do IPTU, convém que se utilize o sistema de reembolso, de modo que esta não arque com eventuais atrasos no pagamento. Nesse caso, a cláusula a ser empregada é:

9.1.11 Pagar, ainda, a Locatária juntamente com o recibo do aluguel aos Locadores, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.

**Nota Explicativa 2:** Atentar que a Contribuição de Iluminação Pública costumeiramente é paga juntocom a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a locatária obter os devidos ressarcimentos, se for o caso.

* + 1. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

**Nota Explicativa:** O conteúdo do subitem acima deve ser adaptado de acordo com as características específicas do imóvel locado.

É importante exigir laudo atestando o funcionamento dos equipamentos.

* + 1. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

**Nota Explicativa 1:** Trata-se de cláusula a ser negociada, conforme interesse da Administração Pública. A tendência atual é colocar tais encargos sob responsabilidade da Locadora.

**Nota Explicativa 2:** Em caso de condomínio, também é possível negociar cláusula com prazo para olocador solucionar o problema, pois cabe a ele entregar o imóvel em perfeito estado de uso. Na prática, ele pode pagar e depois cobrar em regresso do condomínio.

* + 1. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
		2. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;
		3. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
		4. Notificar a locatária, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
		5. Informar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**Nota Explicativa 1:** As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme art. 22 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

**Nota Explicativa 2:** Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

1. CLÁUSULA DÉCIMA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO
	1. A possibilidade de benfeitorias e conservação do imóvel e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.
2. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
	1. Comete infração administrativa, nos termos da [Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), o contratado que:
3. Der causa à inexecução parcial do contrato;
4. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
5. Der causa à inexecução total do contrato;
6. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
7. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
8. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
9. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
10. Praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/l12846.htm#art5).
	1. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
11. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art156§2));
12. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art156§4));
13. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art156§5)).
14. **Multa:**
	1. Moratória de .....% (..... por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da locação;

**Nota Explicativa 1**: O art. 156, §3º da Lei nº 14.133, de 2021, esclarece que “a multa não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei”.

**Nota Explicativa 2:** Recomenda-se suprimir a sanção relativa à apresentação, reposição ou suplementação da garantia caso esta não seja exigida para a contratação.

* 1. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do 11.1, de ....% a ...% do valor do Contrato.
	2. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 11.1, de ...% a ....% do valor do Contrato.
	3. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 11.1, a multa será de ... % a ...% do valor do Contrato.
	4. Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 11.1, a multa será de ...% a ...% do valor do Contrato.
	5. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 11.1, a multa será de ...% a ...% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:
		1. *[INDICAR ITENS ESPECÍFICOS DE INEXECUÇÃO PARCIAL QUE JUSTIFIQUEM PENA DIVERSA]*

**Nota Explicativa 1**: A redação dos itens 2 a 6 é apenas exemplificativa. A ideia é que haja uma multa maior para infrações mais graves e menor para infrações menos graves. Segundo a própria Lei, as infrações sujeitas à declaração inidoneidade são mais graves que as sujeitas à pena de impedimento.

**Nota Explicativa 2:** A [Lei nº 14.133, de 2021 (art. 162, parágrafo único)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art162), apregoa que “a aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções”. Dessa forma, a Administração deve decidir, caso a caso, de acordo com o objeto, qual o prazo limite para a mora do contratado, a partir do qual a execução da prestação deixa de ser útil e enseja a rescisão do contrato. Lembre-se que esse modelo é apenas uma sugestão; é possível escalonar as multas conforme os dias de atraso, por exemplo.

* 1. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado a locatária ([art. 156, §9º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art156§9))
	2. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa ([art. 156, §7º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art156§7)).
		1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação ([art. 157 da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art157))
		2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela locatária à locadora, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente ([art. 156, §8º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art156§8)).
		3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de XX (XXXX)dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
	3. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no *caput*e parágrafos do [art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art158), para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
	4. Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, §1º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art156§1)):
1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
2. As peculiaridades do caso concreto;
3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
4. Os danos que dela provierem para o LOCATÁRIA;
5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
	1. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), 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](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/l12846.htm), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei ([art. 159](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm%25art159) da Lei nº 14.133, de 2021).
	2. A personalidade jurídica do Contratado 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, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160 da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art160)).
	3. A locatária deverá, no prazo máximo 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 ([art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art161)).
	4. 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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#163).
	5. Os débitos da locadora para com a Administração locatária, 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 possua com o mesmo órgão ora locatária.
6. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL
	1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.
	2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a locatária, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.
		1. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.
		2. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

**Nota Explicativa:** A sistemática do item 12.2.2 decorre do que dispõe o art. 106, III e §1º da Lei nº 14.133, de 2021. Para a sua compreensão, vale trazer um exemplo:

Um contrato firmado em 20 de maio de 2022 fará aniversário no dia 20 de maio dos anos subsequentes. Supondo-se que se chegue à conclusão pela descontinuidade do contrato, seja por razões orçamentárias, seja por ausência de vantagem na permanência, há três possibilidades:

1) Se a comunicação ao contratado noticiando a rescisão ocorrer até 20 de março (dois meses antes da data de aniversário), a extinção poderá ocorrer na data de aniversário, ou seja, 20 de maio.

2) Se a comunicação se der entre 20 de março e 20 de maio (menos de dois meses), fica garantida a vigência contratual por mais dois meses (portanto, por exemplo, se a notificação for em 20 de abril, a extinção seria em 20 de junho).

3) Por fim, uma comunicação de extinção havida após a data de aniversário só teria efeito no aniversário subsequente, salvo se houver enquadramento na situação “2”.

* 1. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art137), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
		1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [arts. 138 e 139](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art138) da mesma Lei.
		2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
		3. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
	2. 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.
	3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
		1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
		2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
		3. Indenizações e multas.
	4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131da Lei nº 14.133, de 2021).](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art131)
	5. A locatária poderá ainda, nos casos em que houver necessidade de ressarcimento de prejuízos causados à Administração, nos termos do [art. 139, IV da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art139), reter os eventuais créditos existentes em favor da locadora decorrentes do contrato.
	6. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, IV da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art14)).
1. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
	1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Laranja da Terra deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Órgão: [...];

Unidade Orçamentária: [...];

Programa: [...];

Elemento de Despesa: [...];

Fonte de Recursos: [...].

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

**Nota Explicativa:** O art. 106, II, da Lei nº 14.133, de 2021 prevê para contratações de fornecimentos continuados que a “a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção”.

1. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS
	1. Os casos omissos serão decididos pela locatária, segundo as disposições contidas na [Lei nº 8.245, de 1991](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm), na [Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), e demais normas federais aplicáveis e normas e princípios gerais dos contratos.
2. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ALTERAÇÕES
	1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos [arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art124).
	2. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art136).
3. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICAÇÃO
	1. Incumbirá à locatária providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na [Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm).
4. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO
	1. Fica eleito o Foro da Justiça Estadual de Laranja da Terra/ES para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme [art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art92§1).

Laranja da Terra/ES*,* [dia] de [mês] de [ano]*.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Representante legal da LOCATÁRIA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Representante legal da LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1-

2-

**Nota Explicativa:** É recomendável que, além da assinatura do responsável legal da Locatária e da Locadora, conste a de duas testemunhas para atender o disposto no art. 784, III do CPC, que considera título executivo extrajudicial o documento particular assinado por duas testemunhas, caso não haja prejuízo à dinâmica administrativa do instrumento. Vale dispor que, embora o Contrato já seja considerado título executivo extrajudicial pelo Código de Processo Civil de 2015, a recomendação acima é uma verdadeira cautela, que visa evitar eventual discussão judicial e tornar mais eficiente a cobrança dos créditos, se eventualmente for necessária no caso concreto.