CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 006/2025/PMO/PI

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 006/2025- PMO/PI

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 006/2025- PMO/PI

CONTRATO DE Nº 006/2025, LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO DE PREVIDÊNCIA DE MATIAS OLÍMPIO, E A Srª. RUTELÉIA DA COSTA LIMA NA FORMA E CONDIÇÕES ESTABELECIDAS ABAIXO.

O FUNDO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MATIAS OLIMPIO - MATIAS OLIMPIO – PREV, CNPJ nº. 34.635.921/0001-42, com sede na Rua Governador Gayoso, s/n, Centro, Matias Olímpio - PI, neste ato representado por Gerente Executivo Antônio Rogério Araújo Brito, doravante denominada **LOCATÁRIO**, e do outro lado a Srª Ruteléia da Costa Lima, brasileira, residente e domiciliada na Cidade de Matias Olímpio, CPF nº 004.553.613-98, que apresentou a proposta mais vantajosa, doravante denominada **LOCADOR**, celebram entre si o presente **CONTRATO de nº 006/2025** por força do presente instrumento, conforme estabelecido no **Processo Administrativo nº 006/2025, INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 006/2025**, com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei no 14.133/2021, e suas alterações posteriores e mediante as seguintes cláusulas e condições:

Pelo instrumento particular individual mantido entre o **FUNDO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MATIAS OLIMPIO - MATIAS OLIMPIO – PREV** e a proprietária acima qualificado, ajustam e contratam o integral cumprimento das cláusulas e condições descritas neste instrumento, que integra todas as disposições da **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 006/2025/PMO/PI**, referente à locação de imóvel, com base no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que regulamenta a contratação direta quando houver inviabilidade de competição.

Este Termo de Contrato Administrativo encontra-se vinculado ao Processo Administrativo nº **006/2025 – PMO/PI.**

Objeto da Contratação: Locação de imóvel para funcionamento do Fundo de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Matias Olímpio - PREV.

Este contrato formaliza o ajuste entre as partes com a observância das disposições legais vigentes, especialmente as aplicáveis ao processo de inexigibilidade de licitação, conforme exposto na Lei nº 14.133/2021.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V – Contratação de serviços ou aquisição de bens que só possam ser realizados ou fornecidos por agente exclusivo, como é o caso da locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021.

I – CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PROCEDIMENTO:

Este contrato individual encontra-se vinculado às determinações da Lei nº 14.133/2021, bem como a todas as disposições contidas no Instrumento exordial, Processo Administrativo realizado sob **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 006/2025/PMO/PI**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que trata da inexigibilidade de licitação em razão da inviabilidade de competição, em casos como a locação de imóvel cujas características específicas e localização tornem necessária sua escolha. O contrato observa, ainda, as cláusulas descritas nos arts. 89 e 92 da Lei nº 14.133/2021, e atende ao disposto no **art. 53** da mesma Lei, em aplicação subsidiária, quando necessário.

Essa alteração ajusta a fundamentação legal conforme a correta aplicação do **art. 74, inciso V**, para a contratação direta por inexigibilidade, dado que se trata de locação de imóvel com características exclusivas que justifiquem a escolha direta sem competição.

II – CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO:

A LOCADORA, compromete-se expressamente a locar o imóvel para a LOCATÁRIO, tendo como objeto a **locação de imóvel** para funcionamento das atividades do Fundo de Previdência dos Servidores Públicos Municipais, localizado na Rua Governador Gaioso, S/Nº, Centro, Matias Olímpio - PI. em conformidade com a **Inexigibilidade de Licitação nº 006/2025**, **Processo Administrativo nº 006/2025**, cujo teor encontra-se recepcionado por este instrumento como se nele transcrito.

PARÁGRAFO ÚNICO: Faz parte integrante do presente contrato, independente da transcrição, a proposta de preços do LOCADOR. A **Inexigibilidade de Licitação nº 006/2025/PMO/PI** fundamenta-se no **Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que trata da contratação direta em razão da inviabilidade de competição, quando a locação de imóvel apresenta características exclusivas e localização que tornam sua escolha imprescindível. A aplicação dessa inexigibilidade também considera os critérios previstos no **Art. 6º, Inciso XVIII**, e **Art. 74, § 1º, Inciso I**, da mesma Lei, em conjunto com os requisitos estabelecidos na **Lei Federal nº 14.039/2020**.

III – CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1. A LOCADOR, pessoa física **JULIA LIMA MAGALHÃES**, executará o objeto deste contrato, nos moldes e condições de sua proposta, ficando ajustado o valor irreajustável mensal de R$ 1.200,00 (Hum mil e duzentos reais), conforme descrito abaixo:

3.1.1. Fica determinado o valor de R$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais) mensal, referente à locação do imóvel para funcionamento do Fundo de Previdência.

3.1.3. O pagamento será pago pelo locatário, no dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, por meio de transferência bancária creditada em nome do LOCADORA, que suportará todas as despesas bancarias incidentes sobre o mesmo. O pagamento será processado conforme a legislação vigente, nas condições previstas na legislação pertinente, sendo vedado qualquer acréscimo além do que foi previamente acordado, salvo se houver revisão devidamente justificada e comprovada.

IV – CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE DE PREÇOS:

4.1. Para restabelecer a relação inicialmente pactuada entre os encargos do LOCADOR e a retribuição da Administração, visando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, poderão ocorrer ajustes no valor acordado, caso sobrevenham fatos imprevisíveis ou previsíveis, mas de consequências incalculáveis, que retardem ou impeçam a execução do LOCADOR. Tais circunstâncias podem incluir casos

de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual, o que poderá justificar a repactuação do valor do contrato, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata da locação de imóvel quando suas características específicas e localização tornem sua escolha necessária para o atendimento ao interesse público.

4.2. Considerando que a locação de imóvel para funcionamento do Fundo de Previdência de Matias Olímpio ao atendimento do interesse público, será aplicado reajuste com base em indexadores como o IGPM-FGV.

V – CLÁUSULA QUINTA– PRAZO DA LOCAÇÃO:

5.1 O presente instrumento contratual terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, se de interesse das partes.

VI – CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO:

6.1. À LOCATÁRIO é assegurado o direito de, por meio do fiscal de contrato a Sra Daysiane Silva Pessoa, SSP-PI, CPF nº. 055.435.193-54, fiscalizar a execução do objeto deste contrato, incumbindo-lhe a prática de todos os atos necessários ao acompanhamento e fiscalização da locação do imóvel, conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Fica reservado à Fiscalização o direito e a autoridade para tomar as providências necessárias para a regularização de falhas ou defeitos observados na execução da locação do imóvel, podendo, se necessário, determinar a adoção de medidas corretivas relacionadas ao uso e conservação do imóvel, de acordo com as cláusulas contratuais e as normas aplicáveis à administração pública.

6.3. A LOCADOR declara, desde já, aceitar todas as decisões, métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pela Fiscalização, obrigando-se a fornecer todos os dados, documentos, explicações, esclarecimentos e comunicações que forem solicitados e que sejam julgados necessários para o desempenho das atividades de fiscalização, conforme os termos da Lei nº 14.133/2021.

6.4. A existência e atuação da Fiscalização não excluem, nem reduzem, a responsabilidade integral e exclusiva da LOCADOR no que diz respeito à conservação do imóvel, ao cumprimento das obrigações contratuais e à correção de eventuais irregularidades que venham a ser constatadas. A fiscalização da LOCATÁRIO não implica em corresponsabilidade por falhas ou defeitos na execução da locação, sendo a responsabilidade exclusiva da LOCADOR quanto às obrigações estabelecidas neste contrato, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

VII – CLÁUSULA SÉTIMA– OBRIGAÇÕES DAS PARTES (CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO)

7.0. – A LOCADOR SE OBRIGA A:

7.1. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação fiscal, jurídica e trabalhista, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021, em especial os requisitos de regularidade fiscal e cumprimento das obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

7.1.2. Cumprir e observar as disposições legais pertinentes à locação do imóvel, com a devida observância das normas de segurança, saúde, e habitação, atendendo às especificações do Termo de Referência, proposta

apresentada e em conformidade com a legislação aplicável, conforme as exigências estabelecidas no processo de Inexigibilidade de Licitação nº 006/2025/PMO/PI, fundamentado no Art. 74, Inciso V da Lei nº 14.133/2021.

7.1.3. Prestar todos os serviços relacionados ao objeto da locação do imóvel, zelando pela manutenção e conservação do imóvel, de modo a garantir sua adequada utilização para a finalidade pública, conforme as condições estabelecidas no Termo de Referência.

7.1.4. Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração Municipal, relacionadas à locação do imóvel, sempre que solicitadas pela Fiscalização ou pelo Gestor do contrato.

7.1.5. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, as obrigações assumidas neste contrato, nem sublocar ou ceder qualquer parte do imóvel sem a autorização prévia e expressa da LOCATÁRIO.

7.1.6. Assumir a responsabilidade por todas as despesas relacionadas à locação do imóvel, incluindo tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, seguros e quaisquer outras que possam incidir sobre a locação ou utilização do imóvel.

7.1.7. Comunicar à Prefeitura Municipal de Matias Olímpio qualquer anormalidade urgente ou irregularidade que venha a ocorrer no imóvel locado, prestando os esclarecimentos necessários à administração pública.

7.1.8. Cumprir todas as condições estabelecidas no contrato, visando sempre à conservação e manutenção do imóvel de acordo com a finalidade para a qual foi destinado, sem prejuízo para a execução das atividades da Secretaria de Educação.

7.1.9. Não ceder ou transferir a outrem, de forma parcial ou total, o uso do imóvel locado, salvo quando previamente autorizado pela LOCATÁRIO, conforme as disposições legais e regulamentares.

7.2. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIO:

7.2.1. Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/2021, são obrigações do Fundo de Previdência de Matias Olímpio, no caso da contratação por inexigibilidade de licitação:

7.2.2. Efetuar o pagamento da locação do imóvel, conforme os prazos e condições estipuladas neste instrumento contratual e em conformidade com a legislação vigente.

7.2.3. Realizar o acompanhamento e fiscalização da execução do contrato, por meio de servidor(es) designado(s), verificando o cumprimento das condições do contrato, a manutenção e conservação do imóvel e a sua utilização conforme a finalidade pública prevista.

7.2.4. Fiscalizar a execução das obrigações relacionadas à locação do imóvel, garantindo que a LOCADOR mantenha o imóvel em boas condições de uso e conservação, para o atendimento da função pública estabelecida.

7.2.5. Fornecer à LOCADOR as facilidades necessárias para a execução das obrigações relativas à locação, como o acesso ao imóvel e outros dados ou documentos necessários à execução do contrato.

7.2.6. Fornecer todas as informações necessárias relacionadas ao imóvel, conforme estabelecido no Termo de Referência e no contrato, e informar eventuais alterações ou necessidades relacionadas ao objeto da locação.

7.2.7. Manifestar-se formalmente sobre os atos relacionados à locação do imóvel, em especial em relação ao cumprimento das condições contratuais, aplicação de sanções, revisões ou modificações do contrato, quando necessário.

7.2.8. Aplicar as penalidades previstas em caso de descumprimento das cláusulas contratuais ou quando o imóvel não se encontrar nas condições adequadas para o uso determinado no contrato.

7.2.9. Comunicar à LOCADOR qualquer irregularidade ou falha observada na execução do contrato, a fim de que seja regularizada de acordo com os termos estabelecidos.

7.2.10. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADOR com relação à locação do imóvel, conforme as cláusulas contratuais e os termos do Termo de Referência.

7.2.11. Aceitar ou recusar os motivos alegados pela LOCADOR em caso de força maior ou circunstâncias imprevistas que impeçam o cumprimento das obrigações, desde que devidamente justificadas e documentadas, conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021.

7.2.12. Prestar as informações e esclarecimentos necessários à LOCADOR, sempre que solicitados, durante a vigência e execução do contrato.

7.2.13. Permitir o acesso da LOCADOR ao imóvel para garantir a execução do contrato, incluindo a fiscalização e as ações necessárias para o cumprimento do objeto da locação, sem prejuízo para as atividades de interesse público.

VIII – CLAUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS

8.1 O LOCATÁRIO poderá efetuar adaptações do imóvel, no caso de eventual necessidade de instalações para atender as demandas e o funcionamento do Fundo de Previdência, que irão funcionar no referido imóvel, desde que não altere a estrutura do mesmo, arcando com as despesas correspondentes.

8.2 As despesas referentes com reparos hidráulicos, elétricos e demais despesas e/ou danos que decorram do funcionamento ou utilização do imóvel, durante a vigência do contrato, correrão por conta do locatário.

IX – CLÁUSULA SÉTIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO)

9.1. Por descumprimento dos termos deste contrato, que inclui as cláusulas contratuais, a LOCADOR pagará à LOCATÁRIO a multa administrativa, conforme cláusula específica deste contrato, calculada sobre o valor do contrato, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas na legislação vigente.

9.2. A multa será aplicada a partir do primeiro dia após o prazo estabelecido para o cumprimento das condições contratuais, podendo ser compensada com qualquer pagamento que seja devido à LOCADOR, devendo os saldos, em caso de saldo devedor, serem creditados em conta da LOCADOR. Caso contrário, cabe à LOCADOR restituir os valores relativos aos potenciais diferenças, conforme a determinação da LOCATÁRIO.

9.3. Transcorrido o prazo de 10 (dez) dias estabelecido para a entrega do imóvel ou o cumprimento das condições previstas neste contrato, poderá a LOCATÁRIO cancelar o instrumento contratual ou a ordem de serviço, sem prejuízo do direito de cobrança da multa devida, bem como de outras sanções aplicáveis, previstas na Lei nº 14.133/2021.

9.4. Pela inexecução total ou parcial do objeto do presente contrato, a LOCATÁRIO poderá, garantida a prévia defesa da LOCADOR, aplicar as seguintes sanções, conforme o Art. 74, Inciso V da Lei nº 14.133/2021:

I - Advertência;

II - Multa de 1% (um por cento) ao dia, até o quinto dia, calculada sobre o valor faturado no mês anterior, em caso de inexecução parcial, comunicada oficialmente;

III - Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor global deste contrato, a partir do 6º dia, em caso de inexecução parcial ou total, o que ensejará a rescisão deste contrato, sem prejuízo das demais penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021;

IV - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

V - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada. A declaração de inidoneidade é de competência exclusiva da Prefeitura Municipal de Matias Olímpio -PI, sendo facultado à LOCADOR apresentar defesa no respectivo processo no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

9.5. Da sanção aplicada, caberá recurso, dirigido à autoridade superior, por intermédio daquela que aplicou a sanção, no prazo de 3 (três) dias úteis da intimação do ato, conforme o § 2º do Art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

9.6. Comprovado impedimento ou reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pela Administração da LOCATÁRIO, a LOCADOR ficará isenta das penalidades previstas nesta cláusula.

X – CLÁUSULA DÉCIMA– DO FUNDAMENTO LEGAL E DA RESCISÃO:

10.1. Este contrato é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações), aplicando-se também, no que couber, as disposições contidas na Lei nº 10.406/02 (Código Civil) e na Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

10.2. Este contrato poderá ser rescindido pelo Locatário, independentemente de notificação, nos casos previstos em Lei, especialmente quando a locação for considerada desnecessária ou o imóvel se tornar inadequado para o serviço público, conforme o disposto no Art. 74, Inciso V da Lei nº 14.133/2021, que trata da contratação por inexigibilidade de licitação devido à inviabilidade de competição, incluindo a locação de imóvel para fins administrativos da Administração Pública.

XI – CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PREVISÃO ORÇAMENTARIA:

11.1 A despesa decorrente da execução do objeto deste procedimento ocorrerá por conta da Taxa de Administração

XII – CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO E DA POSSIBILIDADE DE SUBCONTRATAÇÃO EM PARTE:

12.1. Em conformidade com o disposto no art. 96 da Lei nº 14.133/2021, não será exigido depósito de garantia para a execução deste contrato, sendo que o LOCATÁRIO não terá obrigação de realizar qualquer restituição ou acréscimo ao contrato inicial ao término do presente contrato, salvo disposições contratuais específicas e/ou legais.

12.2. Em situações excepcionais e com a anuência administrativa da LOCATÁRIO, será permitida a subcontratação de parte do objeto LOCADOR, desde que previamente autorizada e expressamente aceita pela Administração Pública, em conformidade com o que estabelece o art. 74, inciso V e o art. 122 da Lei nº 14.133/2021. Ressalta-se que, mesmo com a subcontratação, a LOCADOR manterá a responsabilidade plena pela execução do objeto contratual, não sendo eximida de suas obrigações ou responsabilidades por parte do serviço sublocador.

XIII – CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES HABILITATÓRIAS, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E VINCULAÇÃO AO INSTRUMENTO INICIAL:

13.1. As partes Locatários encontram-se estritamente vinculadas à Inexigibilidade de Licitação nº 006/2025/PMO/PI e ao processo administrativo que a originou, bem como à legislação vigente aplicável, especialmente à Lei nº 14.133/2021, conforme disposto no art. 74, inciso V, que trata da contratação direta por inexigibilidade devido à inviabilidade de competição. As obrigações assumidas no contrato devem ser compatíveis com as condições iniciais previstas no instrumento exordial, sendo assegurada a manutenção das condições Habilitatório durante toda a execução do contrato, sem prejuízo da continuidade e qualidade dos serviços prestados.

XIV – CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO CONTRATUAL:

14.1. A LOCATÁRIO providenciará a publicação deste Contrato, por extrato, no Diário Oficial dos Municípios, no prazo máximo previsto pela legislação vigente, contados a partir da data de sua assinatura, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021 e suas disposições pertinentes.

XV – CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL:

15.1. Este Contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 124 da Lei nº 14.133/2021, sendo realizada por intermédio de Termo Aditivo, conforme as disposições legais estabelecidas pela referida Lei, com base na inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, inciso V, e nas condições específicas que justificaram a contratação direta.

XVI – CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO:

16.1 Para qualquer ação decorrente deste contrato, elegem as partes LOCATÁRIO, de comum acordo, o foro da cidade de Matias Olímpio/PI, independentemente de outro por mais privilegiado que seja, nos termos da Lei nº 14.133/2021, artigo 74, inciso V.

XVII – CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

17.1 Findo o prazo de locação ou rescindido o contrato, será o imóvel restituído ao LOCADOR nas condições de uso em que foi entregue ao LOCATÁRIO, ressalvados os desgastes ocasionados pela ação do tempo.

17.2 O presente instrumento obriga as partes LOCADOR E LOCATÁRIO e aos seus sucessores, quando for o caso, que respondam pelo seu integral cumprimento.

Matias Olímpio, em 27 de janeiro de 2025.

Antonio Rogerio Araujo Brito

FUNDO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MATIAS OLIMPIO - MATIAS OLIMPIO – PREV
CNPJ nº. 34.635.921/0001-42
Antônio Rogério Araújo Brito
LOCATÁRIO

Ruteléia da Costa Lima

Ruteléia da Costa Lima, brasileira
CPF nº 004.553.613-98
LOCADOR