INEXIGIBILIDADE Nº 018/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 071/2025
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 071/2025
FUNDAMENTAÇÃO: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

O **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL-FMAS,** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 14.035.020/0001-02, com sede na Praça São Gonçalo, 217, Centro, Regeneração/PI, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Trabalho e Assistência Social, Sr. Marton César Monteiro Mira, CPF nº 746.674.593-87, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**; e a senhora **JOSÉ WILSOM DE SALES**, portadora do CPF nº 35.2822.663-34 , residente e domiciliada na Rua Manoel A Teixeira, s/n, São Vicente, CEP: 64490-000, Urbano, Regeneração/PI, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **contrato de locação de imóvel**, regido pelo disposto no Código Civil, art. 565 e ss., Lei federal nº 8.245/91 e suas alterações, Lei federal nº 14.133/2021, art. 74, V e suas alterações posteriores, e conforme justificativa de inexigibilidade de licitação, e demais elementos constantes do Processo Administrativo nº 071/2025, aos quais este contrato se acha vinculado, mediante as cláusulas a seguir estabelecidas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é a locação do imóvel situado na Rua Arraial, nº100, bairro Jaicó, município de Regeneração/PI, destinado ao desenvolvimento de atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Pessoa Idosa, em caráter não exclusivo e de uso periódico (uma vez por semana).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES

2.1. São obrigações do (a) **LOCADOR** (a):

2.1.1. Entregar o imóvel, objeto deste contrato, limpo e em estado de servir ao uso a que se destina;

2.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

2.1.3. Manter, durante o tempo da locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.5. Fornecer à **LOCATÁRIA** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

2.1.6. Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.7. Pagar taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

2.1.8. Pagar as taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como o prêmio de seguro complementar contra fogo;

2.1.9. Exibir à **LOCATÁRIA**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.10. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.11. 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 Administração;

2.1.12. **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**

2.1.13. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes.

2.1.14. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.1.15. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

2.1.16. Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);**

2.1.17. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

2.1.18. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.19. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

2.1.20. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

2.2. São obrigações da **LOCATÁRIA**:

2.2.1. Pagar pontualmente o aluguel, no prazo estipulado na cláusula quarta;

2.2.2. Zelar e manter as dependências e estrutura do imóvel ora locado;

2.2.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

2.2.4. Efetuar o pagamento das despesas com o consumo de energia elétrica, água, esgoto e afins, correspondente ao período de locação;

2.2.5. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como a ocorrência de eventuais turbações de terceiros;

2.2.6. Realizar a reparação dos danos causados ao imóvel, ou suas instalações, provocadas por seus servidores;

2.2.7. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

2.2.8. Entregar ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, de responsabilidade deste, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao Locatário;

2.2.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27, da Lei federal nº 8.245/91;

2.2.10. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

2.2.11. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes**;

2.2.12. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

2.2.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

2.3. Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

2.3.1. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

2.3.2. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

2.3.3. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

2.3.4. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

2.3.5. Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

2.3.6. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

2.3.7. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

2.3.8. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente u lizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

2.4. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

2.4.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

2.4.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

2.4.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

2.4.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

2.4.5. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

2.4.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

2.4.7. Constituição de fundo de reserva.

2.5. O imóvel, objeto deste contrato, somente será recebido após a aprovação, pelo setor competente, do Termo sobre as condições físicas e materiais de entrega do mesmo, emitido pelo(a) LOCADOR(A).

2.6. O imóvel, atendidas suas finalidades, poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração da Prefeitura Municipal de Regeneração/PI.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

3.1. A **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal no valor de **R$ 600,00 (seiscentos reais)**, perfazendo o valor global de **R$ 7.200,00** (sete mil e duzentos reais) no prazo de 12 (doze) meses.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. A LOCATÁRIA processará a liberação dos recursos em 12 (doze) parcelas de R$ 600,00 (seiscentos reais), sendo que a autorização do pagamento deverá ser feita até o 10º (décimo) dia útil após a data da solicitação.

4.2. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Locatária, 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 formulas:

I = (TX/100)/365
EM= I x N x VP
Onde: I = índice de atualização financeira; TX = Percentual da taxa de juros de mora anual; EM = Encargos Moratórios; N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela em atraso

4.3. A atualização só será devida em caso de mora imputável exclusivamente à locatária.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA CLASSIFICAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão às custas da LOCATÁRIA, assim discriminadas:

a) **FPM, ICMS, Conta Movimento e outros recursos**

b) **Elemento de Despesa: 339036 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física**

6. CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGPM**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

6.2. O reajuste, decorrente de solicitação do **LOCADOR**, será formalizado por após lamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

6.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA

7.1. O período de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3° da Lei nº 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

7.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a par r da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

7.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

7.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses municipais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

7.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

8.1. Não havendo mais interesse da LOCATÁRIA em continuar a locação, poderá rescindir o presente contrato a qualquer tempo, enviando notificação à (ao) LOCADOR(a), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

8.2. Constituem ainda motivo para a rescisão do contrato:

a) o não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais;

b) o atraso injustificado na liberação do imóvel por parte do Locador;

c) o atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela LOCATÁRIA, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao Locador o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;

d) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

8.3. Ocorrendo o evento acima apontado, a (o) LOCADOR (a) receberá o imóvel no estado em que se encontrar, não podendo reclamar qualquer indenização por danos nele ocorridos por desgaste do tempo ou devido ao uso normal.

8.4. No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro evento de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel, poderá a Locatária, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o Locador a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou

b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao Locador assista qualquer direito a indenização.

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei nº 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1. As penalidades administrativas aplicáveis à CONTRATADA, por inadimplência, estão previstas nos § 5º e 6º do artigo 90, artigos 156, 157 158, todos da Lei Federal nº 14.133/2021, quais sejam: Advertência, Multa, Impedimento de licitar e contratar, Declaração de Inidoneidade para licitar e contratar com a administração pública.

10.2. **ADVERTÊNCIA**

10.2.1. A aplicação da penalidade de advertência, prevista no artigo 155, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, será efetuada quando o licitante ou contratado der causa à inexecução parcial do contrato.

10.3. **MULTA**

10.3.1. A multa de mora a ser aplicada por atraso injustificado na execução do contrato será calculada sobre o valor dos serviços não concluídos, competindo sua aplicação ao titular do órgão CONTRATANTE, observando os seguintes percentuais:

a) De 1% (um por cento) por dia de atraso até o limite correspondente a 15 (quinze) dias; e

b) De 2% (dois por cento) por dia de atraso a partir do 16º (décimo sexto), até o limite correspondente a 30 (trinta) dias; e

c) De 5% (cinco por cento) por dia de atraso a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia, até o limite correspondente a 40 (quarenta) dias, findo o qual a CONTRATANTE rescindirá o contrato correspondente, aplicando-se à CONTRATADA as demais sanções previstas na Lei nº 14.133/2021.

10.3.2. Será aplicada multa de 1,5 % (um e meio por cento) sobre o valor da contratação, quando a CONTRATADA:

a) Prestar informações inexatas ou obstaculizar o acesso à fiscalização da CONTRATANTE, no cumprimento de suas atividades;

b) Desatender às determinações da fiscalização da CONTRATANTE; e

c) Cometer qualquer infração às normas legais federais, estaduais e municipais, respondendo, ainda, pelas multas aplicadas pelos órgãos competentes em razão da infração cometida.

10.3.3. Será aplicada multa de 2,0% (dois por cento) sobre o valor da contratação quando a CONTRATADA:

a) Executar os serviços em desacordo com o projeto básico, normas e técnicas ou especificações, independentemente da obrigação de fazer as correções necessárias, às suas expensas;

b) Não iniciar, ou recusar-se a executar a correção de qualquer ato que, por imprudência, negligência, imperícia, dolo ou má fé, venha a causar danos à CONTRATANTE ou a terceiros, independentemente da obrigação da CONTRATADA em reparar os danos causados;

c) Praticar, por ação ou omissão, qualquer ato que, por imprudência, negligência, imperícia, dolo ou má fé, venha a causar danos à CONTRATANTE ou a terceiros, independentemente da obrigação da CONTRATADA em reparar os danos causados.

10.4. **IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR**

10.4.1. O impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública pode ser aplicado ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do *caput* do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, impedido o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que ver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, cabendo defesa prévia, no prazo de 15 (quinze) dias úteis da data do recebimento da intimação;

10.4.2. O impedimento de licitar e contratar com o município de Regeneração/PI pode ser aplicado quando o licitante ou contratante:

a) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b) der causa à inexecução total do contrato;

c) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

d) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
e) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
f) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo jus ficado;

10.5. **DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR E CONTRATAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

10.5.1. A declaração de inidoneidade será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do *caput* do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do *caput* do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, impedido o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

10.6. Independentemente das sanções, o licitante ou contratado está sujeito ao pagamento de indenização por perdas e danos, podendo ainda a CONTRATANTE propor que seja responsabilizado:
a) Civilmente, nos termos do Código Civil;
b) Perante os órgãos incumbidos de fiscalização das atividades contratadas ou do exercício profissional a elas pertinente;
c) Criminalmente, na forma da legislação pertinente.

10.7. Nenhum pagamento será feito ao executor dos serviços que tenha sido multado, antes que tal penalidade seja descontada de seus haveres.

10.8. As sanções serão aplicadas pelo titular da CONTRATANTE, que requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir, conforme o artigo 158 da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.9. As multas administrativas previstas neste instrumento, não têm caráter compensatório e assim, o seu pagamento não eximirá a CONTRATADA de responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações come das.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente jus ficadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

11.2.1. Nesta hipótese, caso não no fique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa

equivalente a **02 (dois) aluguéis**, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991)

12. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. O LOCATÁRIO, no seu lídimo interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**

12.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5. 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.

12.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3. Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS EFEITOS

13.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

13.2. Com vistas ao exercício, pela Locatária, desse seu direito, obriga-se o Locador a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS BENFEITORIAS

14.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela **Locatária**, ainda que não autorizadas pelo **Locador**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção, nos termos do que dispõe o art.35, da Lei federal nº 8.245/91.

14.2. Havendo necessidade de realização de benfeitorias necessárias, a **Locatária** comunicará o fato por escrito ao **Locador**, que deverá tomar todas as providências no sentido de realizá-las. Caso o **locador** não promova a realização dessas benfeitorias, a **Locatária** poderá realizá-las, sem prejuízo do direito de ser indenizada pela despesa realizada, preferencialmente mediante desconto nos valores devidos a tulo de aluguel.

14.3. As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela **Locatária**, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

15.1. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos no Diário Oficial dos Municípios (DOM) será providenciada pela **Locatária**, às suas expensas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA VINCULAÇÃO

16.1. O presente contrato se encontra vinculado à Inexigibilidade de Licitação nº 018/2025, conforme justificativa fundamentada no art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17.2. Fica eleito o foro de Regeneração/PI, para dirimir dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17.3. Para firmeza e validade de tudo o que ficou dito e aqui estipulado, lavrou-se o presente instrumento, em 02 (DUAS) vias de igual forma e teor, que depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes.

Regeneração/PI, 01 de abril de 2025

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL-FMAS (CNPJ nº 14.035.020/0001-02)
Marton César Monteiro Mira
Secretário Municipal de Trabalho e Assistência Social
LOCADOR

JOSÉ WILSOM DE SALES
CPF: 35.2822.663-34
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

Marcília Araújo Tavares
CPF: 027.943.323-92

Alinne Raquel Nunes da Silva
CPF: 062.926.343-56