CONTRATO Nº 126/2025

PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE: 025/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO: 120/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE PADRE MARCOS – PI E O SENHOR ROBERVAL CONRADO LIMA, CPF Nº 315.209.953-34

O MUNICÍPIO DE PADRE MARCOS – PI, com sede na Rua Anfrísio Macedo, nº 150, Centro, Padre Marcos – PI, inscrito no CNPJ sob o nº 06.553.788/0001-40, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, Sra. **Wiliane Kelly da Silva**, inscrita no CPF nº 367.336.388-35, doravante denominado **LOCATÁRIA**, e o Sr. **Roberval Conrado Lima**, brasileiro, casado, funcionário público, inscrito no CPF nº 315.209.953-34, residente e domiciliado na Rua Anfrísio Macedo, nº 460, Centro, Padre Marcos – PI, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o constante no Processo Administrativo nº 120/2025 e no Procedimento de Inexigibilidade nº 025/2025, fundamentado no art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a **Locação de imóvel para instalações da Secretaria Municipal de Educação e para armazenamento de materiais pedagógicos e administrativos.**

1.2. Integram este contrato, independentemente de transcrição, o **Termo de Inexigibilidade de Licitação nº 025/2025** e a **proposta apresentada pelo LOCADOR**

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. Este contrato foi firmado com base na inexigibilidade de licitação, conforme artigo 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/21, que autoriza a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, sem a necessidade de procedimento licitatório competitivo.

3 CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2 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

WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835 Assinado de forma digital por WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835

esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

3.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

3.1.9 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

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

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

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

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

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

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

g. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

3.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835 Assinado de forma digital por WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835

3.1.12 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

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

3.1.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA **QUARTA** - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

4.1.2. 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;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6 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;

4.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.1.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR 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;

4.1.10 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835 Assinado de forma digital por WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835

4.1.11 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.12 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

5 CLÁUSULA **QUINTA** - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5.3 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

6 CLÁUSULA **SEXTA** - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 O valor mensal da locação é de R$ 600,00 (seiscentos reais), totalizando R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) para o período contratual de 4 (quatro) meses.

6.2 As despesas ordinárias 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, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

6.2.1. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR 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.

7 CLÁUSULA **SÉTIMA** - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, seja apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835 Assinado de forma digital por WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835

7.1.1. Caso essa antecedência mínima não seja observada, o pagamento será realizado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data de apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de outras despesas eventuais, autorizadas contratualmente e vinculadas à presente locação, deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do respectivo documento de cobrança, observando-se os princípios da eficiência e da celeridade previstos na Lei nº 14.133/2021.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o atesto do servidor responsável, que deverá verificar a conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e o cumprimento regular das obrigações assumidas.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança, dos documentos pertinentes à locação ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento reiniciará após a comprovação da regularização da situação, sem que disso decorra qualquer ônus à LOCATÁRIA.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante transferência em conta corrente na agência e estabelecimento bancário indicados pelo LOCADOR, ou por outro meio admitido pela legislação vigente.

7.5. Considera-se como data do pagamento aquela em que constar como emitida a ordem bancária correspondente.

7.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa realizada pelo LOCADOR que não tenha sido previamente acordada no presente contrato.

8. CLÁUSULA **OITAVA** - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do presente contrato será de 4 (quatro) meses, com início em 15 de setembro de 2025 e término em 31 de dezembro de 2025, observado o disposto no art. 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e nos arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, podendo ser prorrogado por interesse da Administração, mediante termo aditivo devidamente justificado.

8.2 Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

8.1.1 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência

WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835 Assinado de forma digital por WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835

do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9 CLÁUSULA **NONA** - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

10 CLÁUSULA **DÉCIMO** – DO REAJUSTE

10.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **(Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI)**, 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 da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.1.1 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

10.2 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

10.3 A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

11 CLÁUSULA **DÉCIMA PRIMEIRA** - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes da presente contratação serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, previstas no orçamento do Município para o exercício corrente, conforme detalhamento a seguir:

11.2 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- Gestão/Unidade: Prefeitura Municipal de Padre Marcos – PI
- Fonte de Recursos: FPM, Receitas Próprias, ICMS e outros
- Elemento de Despesa: 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

12 CLÁUSULA **DÉCIMA SEGUNDA** - DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1 A LOCATÁRIA, no seu lídimo interesse, poderá rescindir 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.

WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835 Assinado de forma digital por WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835

12.1.1 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, 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 rescisão 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.

12.2.1 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos VIII, parágrafo 2º incisos I, II e III do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.2.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA 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.

12.2.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

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

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 CASOS OMISSOS

13.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato),

WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835 Assinado de forma digital por WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835

e, de forma primária, na Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais aplicáveis. Estas disposições fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições, assegurando a aplicação das normativas mais atualizadas e pertinentes à natureza deste contrato para a resolução de questões não previstas explicitamente.

14 CLÁUSULA **DÉCIMA QUARTA**- DA PUBLICAÇÃO

14.1 Em conformidade com o artigo 94 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

15 CLÁUSULA **DÉCIMA QUINTA** - DO FORO

15.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Padre Marcos/PI, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, que de outra forma não sejam solucionadas, com expressa renúncia das partes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Padre Marcos – PI, 15 de setembro de 2025.

WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835 Assinado de forma digital por WILIANE KELLY DA SILVA:36733638835

WILIANE KELLY DA SILVA
CPF nº 367.336.388-35
Prefeita Municipal
Locatária

Roberval Conrado Lima
CPF nº. 315.209.953-34
Locador

TESTEMUNHAS:

1.NOME: Francisco Ernaldo [illegible] **2.NOME:** Janete Matildes da Silva

CPF: 066.430.393-55 CPF: 034459.023-21