CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 0126/2025 - PMJF/PI
VINC: PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0264/2025 - PMJF/PI
PROCEDIMENTO: INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO Nº 018/2025 - PMJF/PI

Objeto: Locação Imóvel
Imóvel: Rua Benedito Avelino, nº 1513, Bairro Cidade Nova, José de Freitas/PI
Motivação: Necessidade continuar utilizando o imóvel
Natureza/contratação: Interesse Público Inadiável
Fundamentação legal: Inciso V – Art. 74 LF nº 14.133/2021

TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO QUE FAZEM, ENTRE SI, A PREFEITURA MUNICIPAL DE JOSÉ DE FREITAS/PI, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - PMJF/PI E, DO OUTRO LADO, O SR. **JOSÉ SOARES DA COSTA,** NA FORMA E CONDIÇÃO DAS CLÁUSULAS SEGUINTES:

Por este instrumento particular denominado Contrato Administrativo, firmado em as partes abaixo subscritas já devidamente qualificadas nos autos, neste ato representado pela Secretaria Municipal de Saúde, representada pela Sra. ANTÔNIA DA SILVA FERNANDES, neste termo denominada LOCATÁRIA e, do outro lado, o Sr. JOSÉ SOARES DA COSTA, neste ato denominado LOCADOR, nominado proprietário, de acordo com razões exaradas no Parecer Social, RESOLVEM ajustar as cláusulas que abaixo seguem:

JUSTIFICATIVA: As partes têm justo e acordados este termo contratual justificado pela necessidade de utlização imediata do imóvel, seja pelas suas características e localização em defesa de interesse público por motivo de alta relevância, o qual se regerá pelas disposições da LF nº 14.133/2021.

Na subseção que trata da Locação de Imóveis, por seu art. 51 da LF nº 14.133/2021, estabelece, como regra geral, que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", fazendo ressalva, no entanto, para o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da nova lei.

O inciso V do caput do artigo 74 afirma que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos: "aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

A leitura do dispositivo legal remete a conclusão: a Administração ao adotar o regime jurídico da LF nº 14.133/2021, existindo vários imóveis que possam satisfazer as necessidades e condições por ela desejadas para ocupação, afasta-se da esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação e, nesse caso, deverá realizar a licitação.

No entanto, se a análise do caso concreto levar a conclusão de que àquele diferente imóvel é o único capaz de atender à necessidade da Administração em dado momento, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da LF nº 14.133/2021:

1) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim a escolha justificada não afeta a concorrência, apenas a afasta dando margem a inexigibilidade, a qual ocorrerá quando a escolha for justificada como sendo a opção a mais eficiente, bem como o preço esteja, segundo avaliação prévia, de acordo com o praticado pelo mercado.

O ato deve ser acompanhado do cumprimento das três exigências cautelares: 1. Avaliação prévia do bem que comprove seu estado de conservação (...); da certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; e justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, tudo em juntada no processo a que se vincula.

Esta justificativa objetiva fazer a ligação do texto legal com as clausulas postas neste termo contratual, haja vista que a finalidade é alcançada quando o imóvel atende satisfatoriamente as finalidades de instalação e localização que leva a justificar a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta por inexigibilidade, sendo mister a conjugação de três requisitos objetivos, quais sejam:

1) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante;

2) escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário;

3) compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2.

Não se pode desconhecer que a nova lei indica hipóteses em que a licitação é juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la. Já no caso de inexigibilidade, a licitação é inviável, ou seja, impossível de ser realizada, tendo em vista fatores diversos justificados impedem a competitividade.

I – CLAUSULA DO OBJETO:

Locação de um imóvel situado na Rua Benedito Avelino, nº 1513, Bairro: Cidade Nova,– José de Freitas/PI, que pela singularidade e características diante das razões da escolha é destinado a suprir necessidade administrativa inadiável como justificado no Parecer Social acostado ao Processo Administrativo a que se vincula.

II – DO PRAZO DA LOCAÇÃO E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

1. O prazo de locação é de 12 (doze) meses, contado a partir da data de assinatura deste termo e eficácia a partir da sua publicação no diário oficial, sendo prorrogado, automaticamente, desde que persista a situação de viulnerabilidade, observadas as regras da lei de licitações e contrato administrativos ou ainda, por meio de aditivo em caso de provocação.

2. Em caso de silêncio das partes dentro do prazo de até 15 (quinze) dias antes do vencimento deste contrato, este ficará prorrogado, automaticamente, por igual período, podendo ser feito o simples apostilamento desde que não haja incremento nas condições e valor.

3. O locador se obriga a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, realizando os reparos necessários e vícios ocultos, além de garantir o uso pacífico do imóvel no decorrer de toda locação.

4. Por sua vez, o locatário obriga-se: a utilizar o imóvel para o fim neste termo justificado, pagando pontualmente os aluguéis, além de zelar pela conservação do imóvel, comunicando ao locador qualquer ocorrência sob sua responsabilidade. No final restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu.

III – DO ALUGUEL, DO REAJUSTE E DO PRAZO

O aluguel mensal fica ajustado em R$ 1.000,00 (mil reais), pagos até o dia 15 de cada mês posterior ao vencido, não se admitindo qualquer tipo de reajuste dentro do período dos primeiros 12 meses.

No caso de prorrogação, depois de transcorridos o primeiro interstício de 12 meses, haverá correção com base no IPCA, IGP-M (índice Geral de Preço de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que represente a desvalorização monetária, através de comunicação expressa devidamente detalhada, motivando o termo próprio nomeado aditivo, que disporá, em parte, sobre a continuidade ou permanência da locação, inclusive, quanto ao tempo ou novo prazo.

Caso haja silêncio das partes dentro do prazo máximo de até 15 (quinze) dias antes do vencimento, considerar-se-á prorrogado o contrato por igual prazo e, assim sucessivamente, até a limitação legal.

Na hipótese de extinção ou congelamento do IGP-M ou de qualquer proibição de seu uso como índice a ser utilizado para cálculo de reajuste de alugueres, desde que seja constitucionalmente admissível, o respectivo cálculo serão feitos com base na variação acumulada de um dos seguintes índices, em consenso estabelecido entre Locador e Locatário, conforme indicado: IGP-DI/FGV, Poupança, INCC-M/FGV, IPA/IBGE, IPCA-ESPECIAL/IBGE ou outro índice que possa vir substituir os indicados neste instrumento contratual.

IV – DATA E LOCAL DO PAGAMENTO E DA RESCISÃO

1. O aluguel deverá ser pago através de depósito em conta bancária: Agência 4612, Op: 002, C/c nº 21732-4 Caixa Econômica, em nome do proprietário José Soares da Costa, CPF nº 159.634.463-68.

2. Este contrato poderá ser rescindido: por mútuo acordo das partes; pelo inadimplemento de qualquer de suas cláusulas; por necessidade de retomada do imóvel mediante notificação previa.

V – MULTA POR ATRASOS E DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO

1. O não pagamento do aluguel no vencimento implicará em aplicação da multa de 5% (cinco por cento), caso o atraso seja superior a 30 dias, após o que incidirá correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, tudo sem prejuízo de procedimentos judiciais cabíveis, honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o débito, custas e demais despesas.

2. O pagamento com atraso superior a 90 (noventa) dias, constitui motivo suficiente por fato do contratante para rescisão deste contrato, podendo o locador comunicar por escrito ao locatário a urgente desocupação do imóvel.

3. A gestão e fiscalização deste contrato serão exercidas pela Sra. Antônia da Silva Fernandes (CPF nº 831.259.903-78 e a pela Sra. Jôveline Alves de Sousa), designada pela Locatária na forma da lei de regência.

VI – GARANTIA DA LOCAÇÃO

Não haverá garantis conforme faculta a lei, prevalecendo a favor da locatária, a partir da data de assinatura deste contrato, as garantias inerentes a este termo, bem como todos os regramentos dispostos na legislação específica das locações.

VII – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os registros contábeis serão efetuados de acordo a execução da Lei Orçamentária (LF nº 4.320/64).

As despesas decorrentes serão efetuados de acordo a execução da Lei Orçamentária (LF nº 4.320/64).

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	NATUREZA DA DESPESA	FONTE DE RECURSOS
02.06.00	10.301.0073.2021.0000	3.3.90.39	1.500 (REC. PRÓPRIO)
02.06.00	10.301.0073.2094.0000	3.3.90.39	1.600 (REC. FEDERAL - PROGRAMAS)

VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

1. O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel em perfeito estado de conservação, conforme laudo de vistoria e avaliação juntado ao PA que vincula este termo e, assim o devolverá ao término do período estabelecido para a locação, sujeitando-se a indenização pelos estragos porventura ocorridos.

2. Que o **LOCADOR** não terá direito a qualquer indenização ou retenção por modificações introduzidas no imóvel, ainda que necessárias, desde que tenha o Locatário autorização expressa para promover as alterações cabíveis ao desenvolvimento das atividades públicas, as quais poderão permanecer no bem ou ser retiradas quando da extinção deste contrato, exceto quando as benfeitorias fizerem parte da estrutura física do imóvel, com vista a preservar ou garantir sua natureza. Nesse caso, também não terá direito o Locador a possíveis pedidos de indenização, exceto quando, comprovadamente, houver indiscutível prejuízo ao locador.

3. Independentemente de qualquer formalidade, fica facultado ao **LOCADOR** ou seu representante, vistoriar o imóvel locado quando lhe convier, desde que com prévio aviso.

4. Não poderá o **LOCATÁRIO** transferir, sublocar, ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévio consentimento do **LOCADOR**. A transferência, sob qualquer hipótese, poderá acorrer sem a anuência escrita de parte do locador.

5. Qualquer alteração neste contrato somente será válida se realizada por escrito assinada pelas partes contratantes, obrigando não só as partes, também seus sucessores a qualquer título.

6. Além dos aluguéis, é de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, todos os impostos e taxas de quaisquer naturezas, tais como imposto predial (IPTU), consumo de água e luz e condomínio que recaiam sobre o bem, após a data de assinatura deste contrato de locação, exceto os débitos contraídos anteriormente para pagamento futuro, que no caso serão de inteira responsabilidade do Locador, observando, ainda:

a) Nenhuma intimação do Poder Público para tratar de assuntos relacionados ao imóvel será motivo para rescisão deste contrato, salvo quando se tratar de prévia vistoria que comprove estar o imóvel ameaçado de ruir ou de qualquer forma comprometido ou ameaçado, colocando em risco bens ou pessoas.

b) Todas as exigências dos Poderes Públicos que tenha por causa ações pessoais do **LOCATÁRIO** ou pessoas que lhes represente, são de sua inteira responsabilidade, devendo satisfazê-las nas épocas determinadas, assumindo os ônus e todas as obrigações delas decorrentes.

c) Para citação, intimação e notificação de qualquer ato em decorrência da relação locatícia que se estabelece por este contrato, utiliza-se, primeiramente, o disposto na LF nº 14.133/2021 e, depois nos artigos 222 e 223 do Código de Processo Civil, como é permitido pela atual Lei 8.245/91. Fica estabelecido que qualquer citação, intimação e/ou notificação, será encaminhada uma via para o endereço do imóvel e outra via para o endereço do Locador, com vista a favorecer conhecimento das ocorrências.

d) Fica estipulada a multa a ser aplicada pela administração contratante/locatária, que será calculada no valor de 01 (um) aluguel, na qual incorrerá o Locador caso venha a infringir qualquer das cláusulas deste contrato, paga, integralmente ao Locatário qualquer que seja o tempo decorrido da locação. A referida multa poderá ser compensada com os valores correspondentes aos aluguéis devidos através de simples ato administrativo.

e) A aplicação e/ou retenção da multa estipulada no articulado anterior não exime o **LOCATÁRIO** da responsabilidade de ressarcir o locador pelos danos visíveis e aparentes, porventura, causados no imóvel locado, por si ou por terceiros sob sua responsabilidade.

f) Os signatários deste contrato, de comum e pleno acordo, elegem o Foro da situação do imóvel para dirimir quaisquer pendências surgidas desta avenca, com expressa renúncia de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja, sendo devidas pela parte vencida, além da multa administrativa contratual ou responsabilidade contida na sub cláusula 18, conforme o caso, custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora, desde já estipulados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

E assim, por estarem certos e ajustados, firmam as partes este contrato em duas vias, na presença de duas testemunhas e titular dos Serviços de Assessoria Jurídica da Administração, na forma da Lei, com vista à produção de todos os seus efeitos, obrigando-se as partes a cumpri-lo, depois de examinada esta minuta e publicado o seu extrato na imprensa oficial para eficácia e produção dos reais efeitos.

Publique-se nos meios oficiais, por extrato.

Secretaria Municipal de Saúde - PMJF/PI, 11 de Setembro de 2025.

ANTÔNIA DA SILVA FERNANDES
Secretária Municipal de Saúde – PMJF/PI
CONTRATANTE/LOCATÁRIA

JOSÉ SOARES DA COSTA
CPF Nº 159.634.463-68
LOCADOR

Ciente**: PEDRO GOMES DOS SANTOS FILHO**
PREFEITO MUNICIPAL - PMJF/PI

TESTEMUNHAS:

1. Nome:

CPF:

2. Nome:

CPF: