PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO
PRAÇA BARÃO DE GURGUÉIA, 443 – CENTRO – UNIÃO – PI.
CNPJ: 06.553.606/0001-30

TERMO DE CONTRATO Nº 136/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 058118.016-2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 18/2026

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL REFERENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 058118.016-2026 QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE UNIÃO-PI E LIDUÍNA DE ARAÚJO BORGES.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO-PI**, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ n° 06.553.606/0001-30, com sede na Praça Barão de Gurguéia, 443, Centro, União-PI por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 06.553.606/0005-64, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Gustavo Conde Medeiros, CPF nº 218.123.813-87, doravante chamada abreviadamente de **LOCATÁRIO** e a Sra. **LIDUÍNA DE ARAÚJO BORGES**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 161., residente e domiciliada em União-PI, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 058118.016-2026 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel urbano (Galpão) situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 736, Bairro Centro, Município de União-PI, de titularidade da LOCADORA, destinado ao funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação, visando o armazenamento e a logística de materiais pedagógicos, mobiliários e insumos educacionais, a requerimento da Secretaria Municipal de Educação de União-PI.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 51 e 74, V c/c §5º da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a INEXIGIBILIDADE de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização foram atendidas bem como o preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia", nos termos do processo de INEXIGIBILIDADE nº 18/2026.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

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 esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
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. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
3.1.8. 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, se houver;
3.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e elétrico;
3.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de INEXIGIBILIDADE de licitação;
3.1.11. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

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 Termo de 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, antes 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 inicial, 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, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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, 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, água e esgoto;
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.

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 poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, se houver.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$ 5.100,00 (cinco mil e cem reais), perfazendo o valor total global de R$ 61.200,00 (sessenta e um mil e duzentos reais) durante 12 (doze) meses de vigência.
6.2. As despesas com 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.
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 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.

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, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.
7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.
7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta bancária em nome do LOCADOR.
7.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
7.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, conforme dispõe a Lei 14.133/2021.
8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGPM ou 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 de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
10.3. 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.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria de Educação, na dotação abaixo discriminada: U. O.: 03.01 – Secretaria Municipal de Educação; Função: 12 – Educação: 361 – ensino Fundamental; Programa de Governo: 0004 – Educação Cidadã; Atividade: 2.008 - Manutenção do Sistema Municipal de Ensino; Elementos de Despesa: 3.3.90.36 – Outros serviços de terceiros – pessoa física. Fonte de Recursos: 500 – Recursos não vinculados a impostos.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
12.1.1. O fiscal 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.
12.1.2. O Gestor do Contrato será o Servidor: Iran Cunha Silva – CPF: 617.607.813-04 – Portaria nº 295/2025.
12.1.3. O Fiscal do Contrato será a Servidor: Elmar Noleto de Araújo – CPF: 872.962.173-91 – Portaria nº 295/2025.
12.1.4. 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.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades previstas nos artigos 155 a 163 da Lei 14.133/2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá considerar este Termo de Contrato extinto, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, consistindo em causa de extinção as hipóteses previstas nos arts. 137 a 139 da Lei 14.133/2021.
15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas acarretará a execução das multas e a retenção de créditos até o limite dos prejuízos causados.

15.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel (incêndio, desmoronamento, força maior, etc.), a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca da cidade de União-PI para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor.

União-PI, 10 de abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO-PI
CNPJ: 06.553.606/0001-30
GUSTAVO CONDE MEDEIROS
LOCATÁRIO

Liduína de Araújo Borges

LIDUÍNA DE ARAÚJO BORGES
CPF: 151.376.863-87
LOCADORA

TESTEMUNHAS:
1 - _____ CPF: _____
2 - _____ CPF: _____