CONTRATO Nº 03/2026 - SDU SUL

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 00070.000356/2026-17

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 01-2026

CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU SUL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TERESINA, POR INTERMÉDIO DA SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUL E CAIO CÉSAR MAIA MENDES.

O **MUNICÍPIO DE TERESINA**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Praça Marechal Deodoro nº 860, Praça da Cidade, por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SUL**, com sede nesta Capital à Av. Barão de Gurguéia nº 2630/Sul, Bairro São Pedro, inscrita no CNPJ sob nº 04.239.044/0001-20, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Superintendente, o **Sr. Isaac Samuel Pereira de Meneses (Decreto nº 28.485, de 7 de janeiro de 2026)**, e **CAIO CÉSAR MAIA MENDES**, doravante denominado **LOCADOR**, têm entre si justo e avençado o presente instrumento, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e demais legislações pertinentes, resolvendo celebrar o presente Termo de Contrato de Locação, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O **LOCADOR** é, por todos os títulos, legítimo proprietário do imóvel localizado à Av. Barão de Gurguéia, nº 2630, Bairro São Pedro, na cidade de Teresina-PI, que, neste ato, dá em locação à **LOCATÁRIA**.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 1 (um) ano contados da sua publicação no Diário Oficial do Município, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133, de 2021.

2.1.1.A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.

2.2. O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

2.4. O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

2.5. A pesquisa para aferição da vantajosidade econômica da prorrogação contratual foi realizada mediante a utilização dos parâmetros estabelecidos na Instrução Normativa SEMA nº 001/2022, aprovada pelo Decreto Municipal nº 22.042, de 24 de janeiro de 2022.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE 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 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 as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.10. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço fisico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.11. 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 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;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço fisico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento 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;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com

àquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico.

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 nº 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 Providenciar a atualização do auto de vistoria do corpo de bombeiros;

4.1.9 Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel (especificamente imposto predial territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como taxa de lixo, incidentes sobre o imóvel, despesas com água, energia e telefone se houver;

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

4.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.12 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado;

5 CLÁUSULA QUINTA - PREÇO E PAGAMENTO

5.1. O valor mensal da locação é de **R$ 20.482,78 (vinte mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos)**, a ser pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao mês vencido, diretamente ao LOCADOR.

5.2. O valor do aluguel será reajustado, em caso de prorrogação contratual, conforme a variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

5.3. No valor pactuado estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da locação, inclusive tributos e encargos incidentes, excetuados aqueles expressamente atribuídos à LOCATÁRIA neste Termo de Contrato.

5.4. Os pagamentos considerar-se-ão efetuados quando os valores forem depositados na **Conta Corrente nº 111158-2, Agência nº 1640-3, Banco do Brasil**, de titularidade do LOCADOR, valendo os comprovantes bancários como recibo e quitação.

6. CLÁUSULA SEXTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento municipal para o presente exercício de 2026, na dotação abaixo discriminada:

Classificação Orçamentária: 1600104122 0017 2 867 - Administração da SDU/Sul

Elemento de Despesa: 3.3.90.36 - Outros serviços de terceiros - PF

Fonte de Recursos: 1500100 - Recursos Próprios.

6.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS

7.1 7.1. Os casos omissos serão decididos pela Administração, à luz das disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), das normas municipais aplicáveis e dos princípios gerais do direito administrativo e contratual, após manifestação da Procuradoria Geral do Município.

8. CLÁUSULA OITAVA – ALTERAÇÕES

8.1. O Contrato poderá ser alterado nas hipóteses previstas nos artigos 124 e 125 da Lei nº 14.133/2021.

8.2. As alterações contratuais serão formalizadas por termo aditivo.

9. CLÁUSULA NONA – PUBLICAÇÃO

9.1 Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como no Diário Oficial do Município de Teresina, na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – FORO

10.1 Fica eleito o Foro do Município de Teresina (PI) para dirimir os litígios decorrentes da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, obedecidos os termos do art. 92, §1º, da Lei 14.133, de 2021.

10.2 E, para firmeza e como prova de assim haverem entre si ajustado e contratado, foi lavrado o presente instrumento contratual, o qual depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes contratantes.

Teresina (PI), 02 de Junho de 2026.

Sr. Isaac Samuel Pereira de Meneses
SUPERINTENDENTE DA SDU-SUL
LOCATÁRIO

Sr. Caio César Maia Mendes
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

NOME: Francisclede Sousa Silva CPF: 114.585.193-25

NOME: Gustavo naval Lima CPF: 04185589307