CONTRATO Nº 145/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DO CONSELHO TUTELAR, QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DO TRABALHO E AÇÃO SOCIAL DE PIRIPIRI - PI E O SR. JOSÉ MARQUES SOUSA FILHO.

Aos 07 (sete) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis (2026), nesta cidade de Piripiri, Estado do Piauí, de um lado o **MUNICIPIO DE PIRIPIRI,** Estado do Piauí, por intermédio de sua Secretaria Municipal do Trabalho, Assistência e Desenvolvimento social – SETAS, através de seu Fundo Municipal do Trabalho e Ação Social - FMTAS, inscrito no CNPJ nº 13.798.666/0001-89, com sede no Centro Administrativo Municipal, s/n, bairro Campo das Palmas, Piripiri - PI, CEP 64260-000, neste ato representado pela Sra. Maria Elaíne Melo Gomes, CPF nº 03*.1**.63*-0*, doravante chamada abreviadamente de **CONTRATANTE**, de outro lado, o Sr. JOSÉ MARQUES SOUSA FILHO, brasileiro, casado, corretor imobiliário, inscrito no CPF nº 496.***.283-34, residente e domiciliado na Rua Antônio de Pádua, nº 70, Morro da Saudade/Morada dos Alpes, nesta cidade Piripiri/PI, CEP 64.260-000, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente Contrato de Locação de Imóvel, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observando-se as normas constantes no Processo Administrativo nº 13.414/2026, Inexigibilidade nº 23/2026 e em conformidade com as disposições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO (art. 92, I e II)

1.1 - O presente instrumento tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Padre Domingos, nº 1109, Centro, CEP 64.260-000, Piripiri - PI, objeto da matrícula nº 9907, de propriedade da Sr. Najara Francelia de Brito Barbosa Souza, no qual o Sr. José Marques Sousa Filho atua como corretor do imóvel, destinado a sediar a Sede do Conselho Tutelar de Piripiri, administrado pelo Fundo Municipal do Trabalho e Ação Social, visando garantir a continuidade dos serviços de proteção e promoção dos direitos das crianças e adolescentes.

1.2 - A contratação decorre de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalação e localização do imóvel, da inexistência de imóvel público disponível apto ao atendimento da demanda e da necessidade de continuidade dos serviços socioassistenciais.

1.3 - O imóvel deverá atender às necessidades operacionais do Conselho Tutelar, possibilitando recepção, atendimentos individualizados, reuniões técnicas, atividades coletivas, oficinas socioeducativas, cadastramentos, acompanhamento de famílias, áreas administrativas, sanitários, copa/cozinha e demais espaços necessários ao regular funcionamento da unidade.

1.4 - Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição, o ato que autorizou a contratação direta, o Documento de Formalização de Demanda - DFD, o Estudo Técnico Preliminar - ETP, o Termo de Referência, a dotação orçamentária, a declaração de inexistência de imóvel público disponível, a documentação do imóvel e do proprietário, a justificativa do preço, a proposta apresentada pela **CONTRATADA** e os demais documentos constantes do Processo Administrativo nº 13.414/2026.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO (art. 92, V)

2.1 - Pela locação do imóvel, o **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** o valor mensal de R$ 2.189,46 (dois mil, cento e oitenta e nove reais e quarenta e seis centavos), perfazendo o valor total estimado de R$ 26.273,52 (vinte e seis mil, duzentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos) para o período de 12 (doze) meses.

1.1. 2.2 - A estimativa da contratação observará a seguinte composição:

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO							
Item	**Descrição**	**Unidade**	**Quant.**	**Recorrência**	**R$ Unit.**	**R$ Mensal**	**R$ Total**
1	locação de imóvel por inexigibilidade para sediar a sede do Conselho Tutelar	unid	1	12	R$ 2.189,46	R$ 2.189,46	R$ 26.273,52
	QUANTIDADES POR ÓRGÃO PARTICIPANTE Fundo Municipal Do Trabalho E Ação Social | Quantidade: 1,00 | Recorrência: 12 | R$ Mensal: 2.189,46 | Valor Total R$ 26.273,52						
Valor Total							**R$ 26.273,52**

2.3 - O preço contratado deverá observar a compatibilidade com os valores praticados no mercado imobiliário local, conforme laudo de avaliação do imóvel e justificativa de preço constantes dos autos.
2.4 - No valor acima estão incluídas as despesas ordinárias inerentes à disponibilização do imóvel, ressalvadas as despesas de consumo direto, encargos e responsabilidades expressamente atribuídas ao **CONTRATANTE** ou o **LOCADOR** neste instrumento.
2.5 - São anexos a este instrumento e vinculam a contratação, independentemente de transcrição: o ETP, o DFD, o Termo de Referência, o laudo de avaliação do imóvel, a justificativa da escolha do imóvel, a declaração de inexistência de imóvel público disponível, a documentação do imóvel e do **LOCADOR**, a proposta apresentada e os demais documentos do processo administrativo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 - O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contado da assinatura do contrato ou do efetivo recebimento do imóvel pelo **CONTRATANTE**, com início previsto em 07/08/2026, podendo ser prorrogado sucessivamente, enquanto houver necessidade pública, interesse das partes e demonstração de vantajosidade para a Administração, observado o limite legal aplicável e as disposições dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.
3.2 - A prorrogação contratual ficará condicionada à permanência da necessidade administrativa, à manutenção das condições de habilitação do **LOCADOR**, à comprovação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, à disponibilidade orçamentária e à manifestação favorável do Fiscal e do Gestor do Contrato.
3.3 - Para fins de prorrogação, a Administração deverá avaliar previamente a vantajosidade da manutenção da locação, considerando a adequação do imóvel às necessidades do Conselho Tutelar, a disponibilidade de outros imóveis aptos ao atendimento da demanda, a economicidade da medida e demais circunstâncias relevantes.
3.4 - O **LOCADOR** não possui direito subjetivo à prorrogação contratual, ficando sua efetivação condicionada à conveniência e oportunidade da Administração Pública.
3.5 - Toda prorrogação deverá ser formalizada por termo aditivo ou instrumento legalmente admitido, previamente instruído e aprovado nos autos do processo administrativo.
3.6 - O contrato não poderá ser prorrogado caso o **LOCADOR** esteja impedido de contratar com a Administração Pública ou tenha sido penalizado com sanção que impeça a manutenção do vínculo contratual.

CLÁUSULA QUARTA - DO INÍCIO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

4.1 - O **LOCADOR** obriga-se a disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, segurança, acessibilidade, salubridade, conservação, funcionamento das instalações elétricas e hidrossanitárias e demais condições compatíveis com a finalidade pública a que se destina.
4.2 - A entrega do imóvel será formalizada mediante Termo de Entrega e Recebimento, a ser assinado pelas partes, no qual serão registradas as condições físicas, estruturais e de conservação verificadas na data de início da locação.
4.3 - O início da utilização do imóvel ficará condicionado à efetiva disponibilização do bem pelo LOCADOR e ao recebimento pelo **CONTRATANTE**, mediante vistoria prévia realizada por representante designado pela Administração.
4.4 - Caso sejam identificadas irregularidades ou condições que inviabilizem a utilização do imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, o CONTRATANTE poderá suspender o recebimento até que sejam promovidas as adequações necessárias, sem ônus adicional para a Administração.
4.5 - O LOCADOR não poderá impedir, restringir ou embaraçar a utilização regular do imóvel pelo CONTRATANTE durante a vigência contratual, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas.

4.6 - Eventuais adaptações internas de pequeno porte necessárias ao funcionamento das atividades do Conselho Tutelar poderão ser realizadas pelo CONTRATANTE, desde que não comprometam a estrutura do imóvel e sejam previamente comunicadas ao LOCADOR, quando cabível.

4.7 - Ao término da locação, o imóvel será devolvido mediante vistoria final, observadas as condições de conservação decorrentes do uso normal do bem e as disposições deste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

5.1 - O presente contrato será executado de forma contínua, mediante locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar.

5.2 - A execução contratual compreende a disponibilização, pelo **LOCADOR**, do imóvel localizado na Rua Padre Domingos, 1109, Centro, Piripiri - PI, em condições adequadas de uso, segurança e funcionamento, para utilização exclusiva pelo **CONTRATANTE** no desenvolvimento das atividades institucionais do Conselho Tutelar.

5.3 - O **LOCADOR** deverá manter a posse legítima, propriedade ou direito de locação do imóvel durante toda a vigência contratual, garantindo ao **CONTRATANTE** o uso pacífico e ininterrupto do bem.

5.4 - A fiscalização e o acompanhamento da execução contratual caberão ao servidor Diogenes Benicio de Melo Cruz Filho, designado como Fiscal do Contrato, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021.

5.5 - A gestão do contrato será realizada por Elaine Soares de Freitas Leitão, designada como "Gestor do Contrato".

5.6 - Compete ao Fiscal do Contrato acompanhar a utilização do imóvel, verificar o cumprimento das obrigações contratuais, realizar vistorias periódicas, registrar ocorrências, atestar os documentos necessários à liquidação da despesa, comunicar irregularidades ao Gestor do Contrato e solicitar ao **LOCADOR** a adoção de providências para correção de problemas identificados no imóvel.

5.7 - Compete ao Gestor do Contrato coordenar e supervisionar a execução contratual, controlar prazos de vigência e prorrogação, analisar pedidos de alteração, reajuste ou revisão, propor a aplicação de sanções quando cabíveis, emitir manifestações relacionadas à execução e adotar providências para assegurar a regular utilização do imóvel.

5.8 - A atuação do Fiscal e do Gestor não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR** quanto às obrigações assumidas, nem implica corresponsabilidade da Administração por eventuais danos decorrentes da inadequada manutenção ou conservação do imóvel atribuível ao **LOCADOR**.

5.9 - O imóvel será utilizado exclusivamente para o funcionamento do Conselho Tutelar, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa daquela prevista neste contrato, salvo autorização expressa da Administração.

CLÁUSULA SEXTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1 - Pela locação do imóvel, o CONTRATANTE pagará ao LOCADOR o valor mensal de R$ 2.189,46 (dois mil, cento e oitenta e nove reais e quarenta e seis centavos), conforme estabelecido na Cláusula Segunda.

6.2 - O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação de recibo de locação ou documento equivalente, devidamente atestado pelo Fiscal do Contrato, comprovando a regular disponibilização do imóvel para utilização pelo CONTRATANTE.

6.3 - Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação da despesa, prorrogável por igual período quando houver necessidade justificada.

6.4 - O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da finalização da liquidação da despesa, por meio de ordem bancária, transferência, PIX, depósito em conta corrente ou outro meio legalmente admitido, em conta indicada pelo LOCADOR.

6.5 - Caso sejam verificadas inconsistências ou incorreções na documentação apresentada, esta será devolvida ao LOCADOR para as devidas correções, reiniciando-se a contagem do prazo a partir da reapresentação regular dos documentos.

6.6 - Para fins de pagamento, o LOCADOR deverá manter, durante toda a execução contratual, as condições que fundamentaram sua contratação, apresentando, quando exigido, os documentos necessários à comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e demais documentos legalmente aplicáveis.

6.7 - Constatada situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada notificação por escrito para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou apresente defesa, admitida prorrogação por igual período, a critério do CONTRATANTE.

6.8 - Sobre os valores pagos incidirão as retenções tributárias legalmente previstas, quando aplicáveis.

6.9 - Nenhum pagamento será efetuado enquanto houver pendência de liquidação de obrigação contratual atribuída ao LOCADOR, sem que isso gere direito a reajustamento de preços ou atualização monetária.

6.10 - O pagamento do primeiro mês de locação ficará condicionado à efetiva entrega do imóvel ao CONTRATANTE, mediante assinatura do respectivo Termo de Entrega e Recebimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE (art. 92, V)

7.1 - O valor mensal da locação será fixo e irreajustável durante os primeiros 12 (doze) meses de vigência contratual, contados da data de início da locação.

7.2 - Após o decurso do período de 12 (doze) meses, o valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

7.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de 12 (doze) meses será contado a partir da data em que o último reajuste tiver produzido seus efeitos financeiros.

7.4 - No caso de atraso ou ausência de divulgação do índice de reajustamento, poderá ser utilizado provisoriamente o último índice oficialmente divulgado, promovendo-se a compensação das diferenças eventualmente apuradas quando da divulgação do índice definitivo.

7.5 - Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou deixe de ser oficialmente divulgado, será adotado, em substituição, o índice que vier a ser determinado pela legislação vigente.

7.6 - O reajuste não será concedido automaticamente, devendo ser formalizado por apostilamento ou outro instrumento admitido pela legislação aplicável.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

8.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento do Fundo Municipal do Trabalho e Ação Social, conforme disponibilidade orçamentária informada para o Processo Administrativo nº 13.414/2026, cujo objeto é a locação de imóvel por inexigibilidade para sediar a sede do Conselho Tutelar.

8.2 - A dotação orçamentária indicada nos autos é a seguinte:

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS	
UND. ORÇAMENTÁRIA	02.08.00 – FMTAS
PROJETO ATIVIDADE	08.244.0172.2092.0000 – DEPARTAMENTO DE PROMOÇÃO DA CIDADANIA 08.244.0172.2115.0000 - SUPERINT. MUN. DE TRABALHO E DES. SOCIAL. 08.244.0020.2163.0000 - PROGRAMA CRIANÇA FELIZ 08.244.0166.2041.0000 - PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL PAEF – CREAS 08.244.0166.2089.0000 - PROGRAMA SOCIAL ESPECIAL – PVMC 08.244.0172.2019.0000 - PROTEÇÃO SOCIAL BASICA - PBF/PAIF/CRAS 08.244.0172.2022.0000 - PROGRAMA IND. DE GESTAO DESCENTRALIZADA DO BOLSA FAMILIA 08.244.0172.2077.0000 - MANUTENÇÃO DO IGD SUAS 08.244.0172.2090.0000 - PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA – BPC 08.244.0172.2093.0000 - PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA – SCFV 08.244.0172.1136.0000 SUPERINTENDENCIA MUN. DE TRABALHO E DESENVOLVIMENTO – EMENDAS
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.39.00 – SERVIÇO DE TERCEIRO E PESSOAS JURIDICAS

FONTE DE RECURSO	RECURSOS PRÓPRIOS: FMTAS 500 – RECURSOS ORDINÁRIOS RECURSOS FEDERAIS: FMTAS 660 - BLOCO DA PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA E BLOCO DA PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL 669 – OUTROS RECURSOS VINCULADOS A FMAS

8.3 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, caso haja prorrogação da vigência contratual, será indicada após aprovação da respectiva Lei Orçamentária Anual e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento ou outro registro admitido pela legislação vigente.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

9.1 - Receber o imóvel objeto da locação nas condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que instruem o Processo Administrativo nº 13.414/2026.
9.2 - Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento da sede do Conselho Tutelar, zelando por sua adequada conservação durante a vigência contratual.
9.3 - Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com este contrato, o Termo de Referência e a legislação aplicável.
9.4 - Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por intermédio de servidor formalmente designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
9.5 - Comunicar formalmente ao LOCADOR quaisquer irregularidades, defeitos estruturais ou situações que comprometam a utilização regular do imóvel, concedendo prazo razoável para adoção das providências cabíveis.
9.6 - Efetuar o pagamento do aluguel mensal na forma, prazo e condições estabelecidos neste contrato.
9.7 - Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, internet, telefonia e demais serviços de utilização direta do imóvel, quando existentes e vinculados ao uso pelo CONTRATANTE.
9.8 - Realizar reparos de pequeno vulto decorrentes do uso normal do imóvel, observadas as responsabilidades atribuídas ao LOCADOR quanto a vícios, defeitos preexistentes e reparos estruturais.
9.9 - Aplicar ao LOCADOR as sanções previstas na legislação e neste instrumento contratual quando constatado descumprimento de obrigações contratuais.
9.10 - Emitir decisão expressa sobre solicitações e requerimentos apresentados pelo LOCADOR relacionados à execução contratual, ressalvados os pedidos manifestamente impertinentes ou protelatórios.
9.11 - Restituir o imóvel ao término da locação, em condições compatíveis com o uso normal e regular, ressalvado o desgaste natural provocado pelo tempo e pela utilização compatível com sua finalidade.
9.12 - A Administração não responderá por obrigações assumidas pelo LOCADOR perante terceiros, ainda que relacionadas ao imóvel objeto da locação, nem por danos decorrentes de atos praticados exclusivamente pelo LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (art. 92, XIV, XVI e XVII)

10.1 - Disponibilizar ao CONTRATANTE o imóvel localizado na Rua Padre Domingos, 1109, Centro, CEP 64.260-000, Piripiri - PI, objeto da matrícula nº 9907, em condições adequadas de uso e funcionamento para a finalidade a que se destina.
10.2 - Entregar o imóvel livre e desembaraçado de ônus, gravames, litígios possessórios ou restrições que impeçam sua utilização pelo CONTRATANTE durante a vigência contratual.
10.3 - Garantir ao CONTRATANTE o uso manso, pacífico e ininterrupto do imóvel durante toda a vigência da locação.
10.4 - Responder pelos vícios, defeitos ou problemas estruturais preexistentes à locação que comprometam a utilização regular do imóvel.
10.5 - Executar, às suas expensas, os reparos e manutenções de natureza estrutural necessários à conservação do imóvel, especialmente aqueles relacionados à cobertura, paredes, fundações, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas estruturais e demais elementos indispensáveis à segurança e estabilidade da edificação.
10.6 - Comunicar ao CONTRATANTE qualquer fato ou circunstância que possa comprometer a utilização do imóvel ou afetar a execução contratual.

10.7 - Atender às determinações emitidas pelo Fiscal ou Gestor do Contrato, prestando todos os esclarecimentos solicitados pela Administração.
10.8 - Permitir o livre acesso dos representantes do CONTRATANTE para realização de vistorias e acompanhamento da execução contratual, desde que observadas as condições razoáveis de comunicação e finalidade.
10.9 - Manter durante toda a vigência do contrato a legitimidade da propriedade, posse ou direito de locação do imóvel, bem como toda a documentação necessária à regular execução contratual.
10.10 - Manter, durante toda a vigência contratual, as condições que fundamentaram sua habilitação e contratação direta, apresentando os documentos que vierem a ser solicitados pela Administração.
10.11 - Responsabilizar-se pelos tributos, taxas e encargos que incidam sobre a propriedade do imóvel, especialmente o IPTU e demais encargos de natureza dominial, salvo disposição expressa em contrário neste contrato ou na legislação aplicável.
10.12 - Responder por danos causados ao CONTRATANTE ou a terceiros decorrentes de defeitos estruturais, vícios construtivos ou irregularidades cuja responsabilidade lhe seja atribuível.
10.13 - Comunicar ao Fiscal do Contrato, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a ocorrência de qualquer fato extraordinário relacionado ao imóvel que possa comprometer sua utilização.
10.14 - Não alienar, ceder, transferir ou gravar o imóvel com ônus que possam prejudicar a execução do presente contrato, sem prévia ciência do CONTRATANTE.
10.15 - Cumprir integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991, do Código Civil Brasileiro e das demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis à locação.
10.16 - Ao término da vigência contratual, receber o imóvel mediante vistoria conjunta, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal e regular do bem.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 - Durante a vigência deste contrato, serão de responsabilidade do CONTRATANTE as despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, internet, telefonia e demais serviços de utilização direta do imóvel, quando existentes.
11.2 - O CONTRATANTE compromete-se a conservar o imóvel locado em boas condições de uso e funcionamento, realizando os reparos de pequeno vulto decorrentes da utilização normal do bem.
11.3 - Consideram-se reparos de pequeno vulto aqueles decorrentes do desgaste ordinário causado pelo uso regular do imóvel, tais como substituição de lâmpadas, interruptores, tomadas, fechaduras, torneiras, reparos em pinturas internas e demais intervenções de manutenção cotidiana.
11.4 - Serão de responsabilidade do LOCADOR os reparos estruturais necessários à conservação do imóvel, compreendendo problemas relacionados à cobertura, estrutura física da edificação, fundações, paredes mestras, instalações hidrossanitárias estruturais, instalações elétricas estruturais e demais elementos cuja deterioração não decorra do uso normal pelo CONTRATANTE.
11.5 - O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, bem como outros tributos, taxas e encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel, permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR, salvo disposição legal ou contratual em sentido diverso.
11.6 - O CONTRATANTE poderá realizar benfeitorias necessárias destinadas à preservação, segurança, acessibilidade ou adequação funcional do imóvel às atividades do Conselho Tutelar, mediante prévia comunicação ao LOCADOR.
11.7 - As benfeitorias necessárias incorporadas ao imóvel não gerarão direito de retenção, salvo disposição legal em contrário ou ajuste formal entre as partes.
11.8 - Nenhuma alteração que comprometa a estrutura do imóvel poderá ser realizada sem a prévia anuência do LOCADOR e autorização da Administração Municipal.
11.9 - Eventuais danos decorrentes de uso inadequado ou diverso da finalidade prevista neste contrato serão de responsabilidade da parte que lhes der causa, assegurada a apuração mediante procedimento administrativo próprio.
11.10 - Ao término da locação, o imóvel será devolvido nas condições compatíveis com o desgaste natural decorrente do uso regular e do decurso do tempo, observadas as condições registradas nos termos de vistoria inicial e final.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

12.1 - O presente contrato extinguir-se-á automaticamente ao término de sua vigência, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, ressalvada a possibilidade de prorrogação mediante interesse da Administração e observância da legislação aplicável.

12.2 - O contrato poderá ser extinto antecipadamente nas hipóteses previstas nos arts. 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021, bem como por acordo entre as partes, desde que devidamente justificado e formalizado no processo administrativo correspondente.

12.3 - Constituem motivos para extinção contratual, dentre outros previstos em lei: descumprimento das cláusulas contratuais; perda das condições que justificaram a contratação do imóvel; impossibilidade de utilização do imóvel para a finalidade pública a que se destina; ocorrência de caso fortuito ou força maior que inviabilize a continuidade da locação; e razões de interesse público devidamente justificadas pela Administração.

12.4 - O CONTRATANTE poderá extinguir unilateralmente o contrato, observadas as hipóteses legais e assegurados o contraditório e a ampla defesa, quando cabíveis.

12.5 - O contrato poderá ser extinto antes do término de sua vigência, sem ônus para o CONTRATANTE, quando não houver mais necessidade da utilização do imóvel para atendimento do interesse público ou quando cessarem os motivos que fundamentaram a contratação.

12.6 - Na hipótese de extinção contratual, será realizada vistoria conjunta para verificação das condições do imóvel, lavrando-se termo de devolução contendo o registro do estado de conservação do bem.

12.7 - O termo de extinção contratual, sempre que possível, será precedido de relatório da execução contratual, relação dos pagamentos efetuados e eventualmente pendentes e apuração de eventuais indenizações, multas ou responsabilidades das partes.

12.8 - A extinção do contrato não impede o reconhecimento de eventual direito ao reequilíbrio econômico-financeiro ou à indenização legalmente cabível, desde que devidamente comprovado no respectivo processo administrativo.

12.9 - O contrato poderá ser extinto caso seja constatada situação que configure impedimento à contratação previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021.

12.10 - Extinta a locação, o **CONTRATANTE** compromete-se a restituir o imóvel ao **LOCADOR**, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal e regular do bem durante a vigência contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

13.1 – Serão aplicadas ao **CONTRATADO**, garantidos o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

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

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução do objeto da contratação sem motivo justificado;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2 – Pela prática das infrações previstas no item 13.1, poderão ser aplicadas ao **CONTRATADO**, garantidos o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções:

I – Advertência;

II – Multa;

III – Impedimento de licitar e contratar;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.2.1 – A advertência será aplicada quando o **CONTRATADO** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

a) **multa moratória de 1%** (um por cento) por dia de atraso injustificado no cumprimento de obrigação contratual, calculada sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

b) **multa compensatória de 20%** (vinte por cento) a 30% (trinta por cento) do valor total do contrato, para as infrações descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do item 13.1;
c) **multa compensatória de 1%** (um por cento) a 30% (trinta por cento) do valor total do contrato, para as infrações descritas nas alíneas "a", "b", "c" e "d" do item 13.1.

13.2.3 – **O impedimento de licitar e contratar** será aplicado quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do item 13.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
13.2.4 – A **declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar será aplicada quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do item 13.1, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", quando justificarem a imposição de penalidade mais grave.

13.3 – A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao **CONTRATANTE**, nos termos do art. 156, § 9º, da Lei nº 14.133/2021.

13.4 – Todas as sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, nos termos do art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133/2021.

13.4.1 – Antes da aplicação de qualquer sanção será assegurado ao **LOCADOR** o direito ao contraditório e à ampla defesa, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, conforme art. 157 da Lei nº 14.133/2021.

13.5 – Se as multas aplicadas e as indenizações cabíveis forem superiores aos valores eventualmente devidos pelo **CONTRATANTE** ao **LOCADOR**, a diferença poderá ser cobrada administrativamente ou judicialmente, observada a legislação aplicável.

13.6 – A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento da comunicação oficial expedida pela autoridade competente.

13.7 – A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo próprio que assegure o contraditório e a ampla defesa ao **LOCADOR**, observando-se os procedimentos previstos nos arts. 158 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

13.8 – Na aplicação das sanções serão considerados:
a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
b) as peculiaridades do caso concreto;
c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
d) os danos causados ao CONTRATANTE;
e) a eventual adoção de medidas destinadas à reparação dos danos e à prevenção de novas ocorrências.

13.9 – Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021 ou em outras normas aplicáveis à Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013 serão apurados e julgados conjuntamente, observados o rito procedimental e a autoridade competente.

13.10 – O **CONTRATANTE** deverá, no prazo legal, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções aplicadas, para fins de publicidade nos cadastros oficiais competentes.

13.11 – As sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar serão passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

13.12 – Os débitos do **LOCADOR** para com **o CONTRATANTE** resultantes de multas administrativas ou indenizações poderão ser compensados com créditos eventualmente existentes em favor do **LOCADOR**, observada a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

14.1 - Não será exigida garantia de execução contratual para a presente contratação, nos termos dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, bem como a forma de pagamento mensal vinculada à efetiva disponibilização do imóvel ao **CONTRATANTE**.

14.2 - A dispensa da garantia de execução não afasta a responsabilidade do **LOCADOR** pelo cumprimento integral das obrigações assumidas neste contrato, nem pela reparação de eventuais danos causados à Administração ou a terceiros, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA– ALTERAÇÕES

15.1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pelos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, observadas as peculiaridades da presente contratação de locação de imóvel.

15.2 - Poderão ser promovidas alterações contratuais destinadas à adequação das condições de execução, da vigência, do valor da locação, da identificação do imóvel ou de outras condições necessárias à preservação do interesse público e do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, desde que devidamente justificadas e formalizadas nos autos do processo administrativo.
15.3 - As alterações contratuais deverão ser formalizadas mediante termo aditivo, precedido da devida justificativa técnica e jurídica, observadas as exigências da Lei nº 14.133/2021.
15.4 - Nos casos de justificada necessidade de antecipação dos efeitos da alteração contratual, a formalização do respectivo termo aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, contado da data de início de seus efeitos, nos termos do art. 132 da Lei nº 14.133/2021.
15.5 - Os registros que não caracterizem alteração do contrato poderão ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1 - Os casos omissos decorrentes da execução deste contrato serão resolvidos pelo **CONTRATANTE**, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991, do Código Civil Brasileiro e das demais normas aplicáveis à Administração Pública.
16.2 - Subsidiariamente, serão aplicados os princípios gerais do direito, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado compatíveis com o regime jurídico dos contratos administrativos.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – SUBCONTRATAÇÃO

17.1 - É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto deste contrato, tendo em vista a natureza da contratação, consistente na locação de imóvel específico selecionado pela Administração em razão de suas características de localização, estrutura física e adequação às necessidades do Conselho Tutelar.
17.2 - A vedação prevista no item anterior não impede a contratação, pelo **LOCADOR**, de profissionais ou empresas especializadas para execução de serviços de manutenção, conservação ou reparos de sua responsabilidade, permanecendo integralmente responsável perante o **CONTRATANTE** pelo cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA ENTREGA E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

18.1 - A entrega do imóvel será formalizada mediante Termo de Entrega e Recebimento, assinado pelas partes, no qual constarão as condições físicas, estruturais e de conservação verificadas na data de início da vigência contratual.
18.2 - Durante a vigência do contrato, o **CONTRATANTE** compromete-se a utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades previstas neste instrumento, promovendo sua adequada conservação e zelando pelo uso regular de suas instalações.
18.3 - Encerrada a vigência contratual ou ocorrida sua extinção por qualquer motivo legalmente previsto, o imóvel será devolvido ao **LOCADOR** mediante realização de vistoria conjunta e elaboração do respectivo Termo de Devolução.
18.4 - A devolução do imóvel deverá ocorrer em condições compatíveis com aquelas verificadas no ato de seu recebimento, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal, do decurso do tempo e da finalidade pública para a qual foi utilizado.
18.5 - As benfeitorias necessárias eventualmente realizadas pelo **CONTRATANTE** para preservação, segurança ou adequação funcional do imóvel incorporar-se-ão ao bem, sem direito de retenção, observadas as disposições legais aplicáveis e eventual interesse público devidamente justificado.
18.6 - Eventuais danos causados ao imóvel por uso inadequado ou diverso da finalidade contratada serão apurados em procedimento administrativo próprio, assegurados o contraditório e a ampla defesa, podendo ensejar a responsabilização da parte causadora dos prejuízos.
18.7 - A devolução das chaves e a assinatura do Termo de Devolução caracterizarão a efetiva restituição do imóvel ao **LOCADOR**, sem prejuízo da apuração posterior de responsabilidades eventualmente constatadas na vistoria final.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 - O presente contrato reger-se-á pelas disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991, do Código Civil Brasileiro e pelas demais normas aplicáveis à espécie.

19.2 - Incumbirá ao **CONTRATANTE** promover a divulgação do presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como em seu sítio eletrônico oficial, observadas as disposições da Lei de Acesso à Informação e demais normas de transparência pública.

19.3 - A eventual tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação contratual pela outra não importará em novação, renúncia ou alteração das disposições pactuadas, permanecendo íntegros todos os direitos e prerrogativas previstos neste instrumento.

19.4 - Os casos omissos supervenientes serão resolvidos na forma da legislação aplicável e dos princípios que regem a Administração Pública.

19.5 - Fica eleito o Foro da Comarca de Piripiri - PI para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução deste contrato que não possam ser solucionadas pela via administrativa ou por meios consensuais de resolução de conflitos, nos termos do art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

.

Piripiri (PI), 07 de agosto de 2026.

JOSÉ MARQUES SOUSA FILHO
CRECI 02486-F-PI
LOCADOR

Maria Elaine Melo Gomes
Secretária do Trabalho, Assistência e Desenvolvimento Social
SETAS/Portaria Nº 898/2025

Maria Elaine Melo Gomes
Secretária Municipal do Trabalho, Assistência e Des. Social
CONTRATANTE

Testemunhas:

Ivana Kamilla Souza e Silva

Caio Alexandre Porto da Silva