TERMO DE CONTRATO
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO Nº 252/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 063610.016/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 29/2026

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL REFERENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 063610.016/2026 QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE UNIÃO-PI E JOSÉ MARIA PEREIRA DOS SANTOS.

MUNICÍPIO DE UNIÃO-PI, com sede na Praça Barão de Gurguéia, 443, Centro, União-PI, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ nº 06.553.606/0001-30, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação, com CNPJ nº 06.553.606/0005-64, neste ato representado por sua Secretária Municipal de Educação, Sra. Francisca da Luz Castro Melo, CPF nº 330.561.023-91, doravante chamado abreviadamente de **LOCATÁRIO** e o Sr. José Maria Pereira dos Santos, brasileiro, inscrita no CPF sob o nº 025.769.373-49, residente e domiciliado na Rua Areolino de Abreu, 228/82, Centro em União-PI, doravante denominada **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo Nº 063610.016/2026 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 situado na Avenida Zuca Lopes, S/N, Bairro Centro, Município de União-PI, de titularidade do locador, destinado para instalação de polo complementar ao almoxarifado central da Secretaria Municipal de Educação (SEMED), visando o armazenamento e a gestão de acervos patrimoniais e materiais pedagógicos.

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 29/2026.

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 do LOCATÁRIO;
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 ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO 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 ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. O LOCATÁRIO 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 ao LOCATÁRIO 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 ao LOCATÁRIO;
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 pelo LOCATÁRIO, 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. O LOCATÁRIO 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 pelo LOCATÁRIO, 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$ 6.000,00 (Seis Mil Reais), perfazendo o valor total global de R$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil 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 o LOCATÁRIO, 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 LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO 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, tenha sido apresentado pelo LOCADOR 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 o LOCATÁRIO.
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. O LOCATÁRIO 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 do LOCADOR, 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:

DOT. ORÇAMENTÁRIA	PROJ DE ATIVIDADE	DESCRIÇÃO	ELEM. DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
12.361.0004.2008.0000	2008	MANUTENÇÃO DO SISTEMA MUNICIPAL DE ENSINO	33.90.36	500
12.361.0004. 2017.0000	2017	MANUTENÇÃO DO SISTEMA MUNICIPAL DE ENSINO - 30%		540

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, 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: Heverton Luis Pierote de Rodrigues – CPF 025.362.013-92 – Portaria nº 708/2026.
12.1.3. O Fiscal do Contrato será a Servidor: Jadson Lima de Moraes – CPF 048.0559.183-06 – Portaria nº 708/2026.
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. O LOCATÁRIO 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.), o LOCATÁRIO 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 nº 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, 25 de agosto de 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
CNPJ: 06.553.606/0005-64
FRANCISCA DA LUZ CASTRO MELO
LOCATÁRIA

GUSTAVO CONDE MEDEIROS
PREFEITO MUNICIPAL

JOSÉ MARIA PEREIRA DOS SANTOS
CPF: 025.769.373-49
LOCADORA

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