CONTRATO Nº 01.0311/2026

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – LEI Nº 14.133/2021

PROCESSO DE ORIGEM
Inexigibilidade nº 035/2026
Processo Administrativo nº 2894/2026

OBJETO CONTRATUAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA DEPÓSITO, GUARDA E ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E BENS MÓVEIS DO MUNICÍPIO DE ÁGUA BRANCA/PI, PARA ATENDER À ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL.

VALOR CONTRATUAL
R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)
Aluguel mensal: R$ 4.000,00

VIGÊNCIA CONTRATUAL
INICIAL: 03 de novembro de 2026
FINAL: 03 de novembro de 2027

DADOS DO LOCATÁRIO
Município de Água Branca/PI – CNPJ nº 06.554.760/0001-27
Secretaria Municipal de Administração – Av. João Ferreira, nº 555, Centro
Representante: José Ribeiro da Cruz Júnior – Prefeito

DADOS DO LOCADOR
ISAQUE CIPRIANO PINHEIRO LEAL – CPF nº 075.173.233-85
Av. José Miguel, nº 1170, Centro, Água Branca/PI
isaquecipri@gmail.com – (86) 99863-4668

FISCAL DO CONTRATO
LUCAS FILHO DE OLIVEIRA – mediante designação formal

PREÂMBULO

O **MUNICÍPIO DE ÁGUA BRANCA/PI**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº **06.554.760/0001-27**, com sede na Avenida João Ferreira, nº 555, Centro, Água Branca/PI, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração, representado pelo Prefeito Municipal, **José Ribeiro da Cruz Júnior**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **ISAQUE CIPRIANO PINHEIRO LEAL**, inscrito no CPF nº 075.173.233-85, residente na Avenida José Miguel, nº 1170, Centro, Água Branca/PI, na qualidade de PROPRIETÁRIO, doravante denominado **LOCADOR**, celebram este contrato, decorrente da Inexigibilidade nº 035/2026, Processo Administrativo nº 2894/2026, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, observados os requisitos de seu § 5º, a Lei nº 8.245/1991 e, subsidiariamente, o Código Civil, no que couber, mediante as cláusulas seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO

1.1 – Constitui objeto deste contrato a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE DEPÓSITO PARA GUARDA E ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E BENS MÓVEIS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE ÁGUA BRANCA/PI, VISANDO ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL.**

1.2 – O imóvel está situado em **AV. José Miguel, s/n, Bairro Compasa**, Água Branca/PI, com área de **300 m²**, identificado pela matrícula nº 11774, compreendendo um galpão em área construída de 300 **m²**.

1.3 – Integram a locação as dependências e instalações descritas no laudo de vistoria inicial. O objeto não compreende serviços de vigilância, movimentação, inventário ou guarda operacional dos bens armazenados.

1.4 – Vinculam este contrato o ato autorizativo da contratação direta, o Termo de Referência, a proposta do LOCADOR, o laudo de avaliação do aluguel, o laudo de vistoria inicial e os demais documentos pertinentes do Processo Administrativo nº 2894/2026.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS

Item	Descrição	Prazo	R$ Mensal	R$ Total

1	Locação do imóvel destinado ao depósito municipal, conforme cláusula primeira.	12 meses	4.000,00	48.000,00

2.1 – O aluguel mensal será de **R$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, totalizando **R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)** para 12 (doze) meses.

2.2 – O aluguel remunera a disponibilização do imóvel em condições adequadas ao uso contratado e será devido a partir da efetiva entrega das chaves e disponibilização da posse, observada a eficácia do contrato.

2.3 – Períodos inferiores a um mês serão calculados proporcionalmente aos dias de disponibilização do imóvel, considerados os dias corridos do respectivo mês.

2.4 – Caberão ao LOCADOR o IPTU, as taxas incidentes sobre a propriedade, eventual seguro complementar contra incêndio, despesas extraordinárias de condomínio e débitos anteriores à entrega do imóvel.

2.5 – Caberão ao LOCATÁRIO as despesas de água, esgoto, energia elétrica e demais consumos decorrentes da utilização, bem como as despesas ordinárias de condomínio, se existentes e comprovadas, relativas ao período de ocupação.

2.6 – É vedada a cobrança em duplicidade de encargos já incorporados ao aluguel.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

3.1 – O contrato terá vigência de **03 de novembro de 2026 a 03 de novembro de 2027**, observadas as condições legais de eficácia e a efetiva disponibilização do imóvel para fins de cobrança do aluguel.

3.2 – A prorrogação dependerá de manifestação expressa das partes e de termo aditivo celebrado antes do término da vigência, mediante justificativa da manutenção da necessidade administrativa, demonstração de vantajosidade, disponibilidade orçamentária e verificação da regularidade do LOCADOR, observada a legislação aplicável.

3.3 – Não haverá prorrogação automática fundada na ausência de conclusão do objeto. A Administração deverá providenciar tempestivamente a prorrogação formal ou a devolução do imóvel.

3.4 – O LOCADOR não possui direito subjetivo à prorrogação. Serão observados os impedimentos legais decorrentes de sanções, conforme sua abrangência.

CLÁUSULA QUARTA – DA ENTREGA, VISTORIA E GESTÃO CONTRATUAL

4.1 – A entrega ocorrerá mediante termo de entrega das chaves e laudo de vistoria inicial, assinados pelas partes, com registro fotográfico da cobertura, piso, paredes, instalações elétricas e hidráulicas, acessos e demais elementos relevantes.

4.2 – O imóvel deverá estar desocupado, limpo e em condições de segurança e utilização compatíveis com os bens previstos no Termo de Referência, observadas as exigências técnicas, de prevenção de incêndio e demais normas aplicáveis.

4.3 – A fiscalização será exercida por **LUCAS FILHO DE OLIVEIRA**, mediante designação formal, ou por substituto regularmente designado. O gestor será o agente indicado no ato de designação competente.

4.4 – Compete à fiscalização registrar ocorrências, verificar a disponibilidade e as condições do imóvel, notificar o LOCADOR e atestar as condições necessárias à liquidação. A fiscalização não afasta as responsabilidades das partes.

4.5 – O recebimento inicial não afasta a responsabilidade por vícios preexistentes ou ocultos. Na devolução será realizada vistoria final comparada à inicial, ressalvado o desgaste do uso normal.

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 – O aluguel será pago mensalmente, após o período de utilização, por crédito em conta de titularidade do LOCADOR, até o décimo dia útil do mês subsequente, desde que apresentada a documentação necessária à liquidação com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

5.2 – A cobrança será instruída com recibo de aluguel ou documento equivalente admitido em lei, identificação do período e atesto do fiscal quanto à disponibilização do imóvel. Os dados bancários serão informados formalmente pelo LOCADOR.

5.3 – A liquidação ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis do recebimento da documentação regular. Pendências serão comunicadas ao LOCADOR, suspendendo-se a contagem quanto à parcela afetada até a regularização, sem prejuízo do processamento da parcela incontroversa.

5.4 – Serão efetuadas as retenções tributárias legalmente exigíveis, inclusive de imposto de renda, quando cabíveis.

5.5 – O atraso imputável ao LOCATÁRIO sujeitará a parcela vencida à atualização pelo IPCA, calculada proporcionalmente entre o vencimento e o efetivo pagamento, observadas as normas legais aplicáveis.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1 – O aluguel será reajustado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura do contrato, mediante aplicação da variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getulio Vargas.

6.2 – O reajuste incidirá sobre os aluguéis referentes aos períodos posteriores à implementação da anualidade, observada a proporcionalidade quando necessária. Nos reajustes subsequentes, o intervalo mínimo de 12 (doze) meses será contado dos efeitos financeiros do último reajuste.

6.3 – Na ausência de divulgação do índice, será utilizada provisoriamente a última variação conhecida, com posterior acerto pela variação definitiva.

6.4 – Se o índice for extinto ou se tornar inaplicável, será utilizado o substituto legal. Inexistindo previsão legal, as partes escolherão índice oficial adequado, por termo aditivo.

6.5 – O reajuste previsto neste contrato será formalizado por apostilamento, acompanhado de memória de cálculo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

7.1 – As partes observarão a Lei nº 13.709/2018 no tratamento de dados pessoais necessário à contratação, execução, fiscalização, pagamento e cumprimento de obrigações legais.

7.2 – Os dados serão utilizados exclusivamente para finalidades legítimas vinculadas ao contrato, com medidas de segurança proporcionais e compartilhamento restrito às hipóteses legalmente admitidas.

7.3 – As partes comunicarão prontamente incidentes de segurança relacionados ao contrato e adotarão as providências e comunicações exigidas pela legislação e pela autoridade competente.

7.4 – Encerrada a finalidade do tratamento, os dados serão eliminados ou conservados nas hipóteses legais, inclusive para prestação de contas, exercício de direitos e cumprimento de obrigações de guarda.

7.5 – A divulgação do contrato observará a transparência pública e a proteção de dados pessoais não necessários à publicidade do ato.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 – As despesas correrão à conta das dotações consignadas no orçamento municipal, observada a adequação da fonte à finalidade da despesa:

UNIDADE: 02.02.00 – Secretaria Municipal de Administração
CLASSIFICAÇÃO: 04.122.0004.2009.0000 – Manutenção da Secretaria de Administração Geral
NATUREZA: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
FONTE: 500/700/701

8.2 – A dotação dos exercícios subsequentes será indicada após aprovação da lei orçamentária e disponibilização dos créditos, mediante apostilamento.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 – Pagar o aluguel e os encargos de sua responsabilidade nos prazos contratados.

9.2 – Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade contratada, respeitando sua capacidade física e as normas de segurança e armazenamento.

9.3 – Responsabilizar-se pela organização, movimentação, inventário, controle, vigilância e guarda operacional dos bens municipais armazenados.

9.4 – Conservar o imóvel e reparar os danos comprovadamente causados por seus agentes, prepostos ou pessoas sob sua responsabilidade, ressalvados o desgaste normal, os vícios preexistentes e os reparos de responsabilidade do LOCADOR.

9.5 – Comunicar prontamente ao LOCADOR os defeitos, infiltrações, riscos estruturais e demais ocorrências cuja reparação lhe incumba.

9.6 – Não realizar alterações físicas sem autorização prévia e escrita do LOCADOR, ressalvadas intervenções emergenciais legalmente admitidas, observada a cláusula décima sétima.

9.7 – Permitir vistorias pelo LOCADOR mediante prévio agendamento e acompanhamento por servidor responsável, preservada a segurança dos bens públicos.

9.8 – Restituir o imóvel ao término da locação, mediante entrega das chaves e vistoria final, ressalvados o desgaste normal e as alterações regularmente autorizadas.

9.9 – Fiscalizar a execução e decidir motivadamente os requerimentos do LOCADOR em até 30 (trinta) dias do protocolo, admitida prorrogação motivada por igual período, ressalvado prazo legal ou regulamentar específico. Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro serão respondidos em até 30 (trinta) dias, ressalvada necessidade motivada de instrução complementar.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1 – Entregar o imóvel livre e desocupado, em condições de servir à finalidade contratada, conforme vistoria inicial.

10.2 – Garantir o uso pacífico durante a locação e manter a forma e a destinação do imóvel.

10.3 – Responder pelos vícios anteriores à locação, inclusive ocultos, e realizar os reparos estruturais e aqueles necessários à aptidão do imóvel que não decorram de danos imputáveis ao LOCATÁRIO.

10.4 – Atender às notificações para reparos em prazo compatível com a urgência e o risco, definido fundamentadamente pela fiscalização, adotando imediatamente as medidas de contenção necessárias à segurança.

10.5 – Fornecer recibos discriminados, documentação imobiliária pertinente e comprovantes dos encargos de sua responsabilidade quando solicitados.

10.6 – Comunicar alterações de titularidade, restrições judiciais, intenção de alienação ou fatos capazes de comprometer o uso do imóvel, observados os direitos legalmente assegurados ao LOCATÁRIO.

10.7 – Manter as condições de qualificação exigidas na contratação direta, atender às determinações regulares da gestão e fiscalização e cumprir as exigências legais de reserva de cargos, quando aplicáveis à sua situação jurídica.

10.8 – Responder pelos danos aos bens municipais quando comprovadamente decorrentes de vícios do imóvel ou de ação ou omissão que lhe seja imputável, assegurada a apuração da responsabilidade.

10.9 – Arcar com os encargos definidos na cláusula segunda e com os custos dos reparos de sua responsabilidade, sem transferi-los indevidamente ao Município.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO E DA DEVOLUÇÃO

11.1 – A locação será encerrada pelo término do prazo sem prorrogação formal, por acordo entre as partes ou nas demais hipóteses legais e contratuais aplicáveis, observados os arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021 no que forem compatíveis com a natureza do ajuste.

11.2 – Fica convencionado que o LOCATÁRIO poderá devolver antecipadamente o imóvel por motivo de interesse público devidamente justificado, mediante comunicação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, **sem multa pela devolução antecipada**.

11.3 – A dispensa de multa não afasta os aluguéis e encargos devidos até a efetiva restituição do imóvel, nem a reparação de danos comprovadamente imputáveis ao LOCATÁRIO.

11.4 – O LOCADOR não poderá retomar imotivadamente o imóvel durante o prazo determinado, ressalvadas as hipóteses legais. A extinção por inadimplemento observará a legislação e o procedimento cabíveis.

11.5 – A extinção será formalizada com registro da entrega das chaves, vistoria final, relação dos pagamentos efetuados e devidos e apuração de encargos e indenizações pendentes, assegurados contraditório e ampla defesa quando cabíveis.

11.6 – O encerramento não impede o reconhecimento de direitos patrimoniais decorrentes da execução, inclusive eventual desequilíbrio econômico-financeiro regularmente demonstrado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

12.1 – Constituem infrações imputáveis ao LOCADOR, quando configuradas nas hipóteses da Lei nº 14.133/2021: a inexecução parcial ou total de suas obrigações; a inexecução parcial que cause grave dano; o atraso injustificado na disponibilização do imóvel ou nos reparos de sua responsabilidade; a apresentação de documentação ou declaração falsa; a fraude, o comportamento inidôneo e os atos lesivos legalmente tipificados.

12.2 – Poderão ser aplicadas advertência, multa, impedimento de licitar e contratar ou declaração de inidoneidade, conforme enquadramento, competência, gravidade e pressupostos dos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021.

12.3 – A inexecução total imputável ao LOCADOR sujeitará o responsável à multa compensatória de **10% (dez por cento)** do valor total atualizado do contrato.

12.4 – Na inexecução parcial, a multa compensatória será graduada entre **0,5% e 10%** do valor total atualizado do contrato, conforme gravidade, extensão e efeitos do inadimplemento.

12.5 – O atraso injustificado sujeitará o LOCADOR à multa moratória de **0,5% por dia** sobre o valor da obrigação inadimplida, até 20 (vinte) dias, observados o piso e o teto legais incidentes. Na obrigação de disponibilizar o imóvel, a base será o aluguel correspondente ao período afetado.

12.6 – É vedada a duplicidade de multas pelo mesmo fato. A conversão de multa moratória em compensatória observará a lei, com dedução do que já houver sido aplicado pelo mesmo inadimplemento.

12.7 – As sanções dependerão de processo administrativo, defesa e decisão motivada. Para a multa, será assegurado prazo de 15 (quinze) dias úteis para defesa; para impedimento e inidoneidade, será observado o procedimento do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

12.8 – Serão consideradas a natureza e gravidade da infração, as peculiaridades do caso, as circunstâncias agravantes e atenuantes e os danos ao Município. As sanções não afastam a reparação integral do dano comprovado.

12.9 – As multas definitivamente aplicadas poderão ser compensadas com créditos do LOCADOR, observados o processo regular e os limites legais; eventual saldo será cobrado pelos meios cabíveis.

12.10 – A Administração providenciará os registros e a publicidade das sanções nos cadastros legalmente exigidos, observados os prazos e as condições de reabilitação previstos em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS GARANTIAS

13.1 – Não será exigida garantia de execução do LOCADOR nem garantia locatícia do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS ALTERAÇÕES

14.1 – As alterações observarão o regime jurídico da locação e as disposições da Lei nº 14.133/2021 compatíveis com sua natureza, mediante justificativa e formalização adequada.

14.2 – Alterações da área locada, das características essenciais ou do aluguel, ressalvados os reajustes previstos, dependerão de acordo entre as partes, avaliação técnica, compatibilidade com o mercado e preservação do fundamento da contratação direta.

14.3 – Não se estabelece obrigação genérica de aceitar unilateralmente acréscimos ou supressões de 25% da área ou do aluguel.

14.4 – As alterações serão formalizadas por termo aditivo, precedido de análise jurídica cabível. Registros que não caracterizem alteração contratual poderão ser efetuados por apostilamento nas hipóteses do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA LEGISLAÇÃO E DOS CASOS OMISSOS

15.1 – Aplicam-se a Lei nº 14.133/2021 quanto às exigências da contratação pública e às disposições compatíveis com o ajuste, a Lei nº 8.245/1991 e, subsidiariamente, o Código Civil.

15.2 – Os casos omissos serão resolvidos mediante decisão motivada, observadas a legislação aplicável, as obrigações pactuadas e a preservação do equilíbrio contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

16.1 – A cessão da locação, a sublocação ou o empréstimo do imóvel a terceiros dependerão de consentimento prévio e escrito do LOCADOR e do atendimento às exigências legais aplicáveis ao Município.

16.2 – A utilização do depósito por unidades da Administração Direta do Município, dentro da finalidade contratada, não constitui sublocação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E REPAROS URGENTES

17.1 – As benfeitorias úteis dependerão de autorização prévia e escrita do LOCADOR e aprovação administrativa, definindo-se previamente os custos, as responsabilidades e as condições de eventual indenização.

17.2 – As benfeitorias necessárias observarão o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, com comprovação da necessidade e dos custos, comunicação ao LOCADOR e observância dos procedimentos de contratação e execução da despesa pública.

17.3 – Os reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR observarão o art. 26 da Lei nº 8.245/1991. Se durarem mais de 10 (dez) dias, será assegurado abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se ultrapassarem 30 (trinta) dias, o LOCATÁRIO poderá encerrar a locação, nos termos legais.

17.4 – A indisponibilidade do imóvel por fato imputável ao LOCADOR será registrada pela fiscalização para apuração dos efeitos sobre o aluguel e das demais medidas cabíveis, vedado o pagamento por disponibilização inexistente.

17.5 – Instalações removíveis pertencentes ao Município poderão ser retiradas ao término da locação, desde que a remoção não comprometa a estrutura do imóvel, com reparação dos danos eventualmente causados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E DO FORO

18.1 – Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o contrato e seus aditamentos nos devidos canais de publicações oficiais, observados o prazo de 10 (dez) dias úteis contado da assinatura para contratação direta e a condição de eficácia prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, ressalvada hipótese legal específica aplicável.

18.2 – O instrumento também será divulgado no sítio oficial do Município, observadas a Lei de Acesso à Informação, a proteção de dados pessoais e as demais exigências legais de publicidade.

18.3 – A alienação do imóvel será previamente comunicada ao LOCATÁRIO, observados o direito de preferência e os requisitos legais para eventual aquisição pela Administração. A oponibilidade da locação ao adquirente dependerá dos requisitos previstos na Lei nº 8.245/1991.

18.4 – As comunicações serão realizadas por escrito, com comprovação de recebimento. O LOCADOR indica o e-mail isaquecipri@gmail.com e o telefone (86) 99863-4668, comprometendo-se a manter seus dados atualizados.

18.5 – Fica eleito o Foro da Comarca de Água Branca/PI para dirimir os litígios decorrentes deste contrato que não puderem ser resolvidos consensualmente.

18.6 – As partes declaram ciência e concordância com as condições pactuadas e assinam o presente instrumento juntamente com as testemunhas abaixo.

Água Branca/PI, 03 de novembro de 2026.

ASSINATURAS

PELO LOCATÁRIO	**PELO LOCADOR**
José Ribeiro da Cruz Júnior Prefeito Municipal	Isaque Cipriano Pinheiro Leal **ISAQUE CIPRIANO PINHEIRO LEAL** CPF nº 075.173.233-85

TESTEMUNHAS

Fronasco de Assis Carvalho Silva NOME: CPF:	Francisco Dillas e Oliveira NOME: CPF: