

## CONTRATO N°

## INEXIGIBILIDADE N°

Contrato celebrado entre a **PREFEITURA MUNICIPAL DE COELHO NETO-MA**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, pessoa jurídica de direito público, com sede à Av. Santana, s/n, Centro, Coelho Neto- MA, inscrita no CNPJ/MF sob nº13.734.158/0001-37, neste ato representado por sua Secretária, a Sra. **WILLIANE SILVA CALDAS E SILVA**, doravante denominado **LOCATÁRIA** e do outro lado a empresa ou PJ **XXXXXX**, qualificação completa, neste ato representada por sua Representante Legal, a Sra. **xxxxxxxxx**, qualificação completa, doravante denominada **LOCADOR**, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado para o processo administrativo nº 055/2023, Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº **xxxxx**, regendo-se pela Lei Federal nº 14.133/21, artigo 74 inciso V e pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, pelas condições deste contrato, e pelas cláusulas a seguir expressas:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto regular o Contrato de Locação do imóvel administrado pela empresa LOCADORA mediante contrato de administração de imóveis e afins assinado pela empresa e proprietários do imóvel a ser locado, que se encontra situado à Av. Coelho Neto, Bairro Bom Sucesso, s/n, Coelho Neto- MA, destinado ao abrigar as instalações da Departamento de alimentação escolar; sendo a área construída do imóvel objeto da presente locação de 352,67 m<sup>2</sup>, cujas dependências, serão destinadas pela LOCATÁRIA para o uso e abrigar as instalações da Departamento de alimentação escolar.

1.2 Acostado aos autos do Processo Administrativo nº **xxxxxx**– Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº **xxxxxxx**, cuja tramitação resultou no presente instrumento de contrato, encontra-se anexado o laudo de avaliação, constando as atuais condições de habitabilidade do

imóvel, apresentado pela Secretaria de Educação, sendo que este documento passa a fazer parte do presente contrato, independente de transcrição.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

2.1 O presente contrato terá vigência de XX meses, iniciando-se em xxxxxxxx e com término em xxxxxxxx, podendo ser prorrogado por iguais períodos, se demonstrado o interesse das partes, prevendo-se a correção do seu valor mensal, dentro dos limites estabelecidos pela Legislação Federal, até o máximo da variação acumulada durante a vigência do contrato pelo IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), ou em caso de sua extinção, ou desvinculação do referido índice, passará a ser corrigido pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), respeitados os eventuais limites legais impostos pelo ordenamento objetivo às locações de mesma natureza da presente.

**Parágrafo Único** - Findo o prazo contratual e não havendo as partes contratantes ajustado amigavelmente a sua renovação, obriga-se a LOCATÁRIA, independentemente de notificação, ou aviso, a restituir o imóvel locado, completamente desocupado, livre de pessoas e de coisas que não façam parte do objeto de locação, em bom estado de conservação e condições de uso a que se destina, sob pena de responder pelo valor, desde já arbitrado a título de aluguel-pena, equivalente ao importe de 01 locação mensal vigente na época, devido em cada período mensal em que reter o imóvel em seu poder, sem prejuízo do ajuizamento da ação de despejo.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE**

3.1. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo LOCADOR em até 12 (doze) meses contados de cada aniversário de publicação do contrato. Transcorrido esse período, ocorrerá a caducidade do direito.

3.2. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido possível à LOCATÁRIA proceder aos cálculos devidos (ou aferir os realizados pelo LOCADOR), deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajuste, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de caducidade ao direito.

3.3. Quando, antes da data do reajuste, já tiver ocorrido a revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.

3.4. Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais.

3.5. O instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, “d” da Lei nº 14.133/2021.

3.6. Para os fins descritos no item anterior, o LOCADOR deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela LOCATÁRIA.

3.7 O prazo é de até 180 (cento e oitenta) dias para resposta da LOCATÁRIA aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo LOCADOR.

3.7.1. Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo do item 3.7 fica interrompido.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DO RECURSO FINANCEIRO**

4.1 As despesas decorrentes do presente contrato, serão pagas com recursos previstos no orçamento vigente, conforme a seguinte classificação:

XXXXXXXXXX

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**

5.1 . O aluguel será de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e devido por mês vencido e será pago até o **xx° (xxx)** dia subsequente ao vencimento, via depósito na conta- \_\_\_\_\_ (especificar se corrente/poupança) nº \_\_\_\_\_, agência nº \_\_\_\_\_, Banco \_\_\_\_\_, de titularidade de \_\_\_\_\_ (CNPJ/CPF nº \_\_\_\_\_), mediante a emissão de nota de débito pelo LOCADOR, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas no Termo de referência.

#### **CLAUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS E OUTRAS DESPESAS**

6.1 Compete à Secretaria Municipal de Educação a obrigação pelo pagamento dos aluguéis e seus posteriores reajustes.

6.2 Compete à Secretaria Municipal de Educação (LOCATÁRIA) a obrigação pelo pagamento das contas de energia elétrica e água referentes ao imóvel locado, devendo para tanto efetuar a transferência das contas para a Administração Municipal durante todo o período de locação do imóvel.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO**

7.1 O imóvel ora locado é entregue nas condições especificadas no Laudo de Avaliação que é parte integrante deste. A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações, ou benfeitorias necessárias à sua melhor utilização, comprometendo-se a efetuar a devolução do imóvel nas mesmas condições que ora o recebe e de acordo com as condições especificadas no Laudo de Avaliação da Secretaria.

**Parágrafo 1º** - A LOCATÁRIA, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo mantê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, hidráulicos e de iluminação, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em bom estado de conservação e funcionamento, por sua conta, para da mesma forma como recebidos, restituí-los quando findo, ou rescindido o contrato.

**Parágrafo 2º** - Não cumpridas as obrigações mencionadas no parágrafo anterior, a LOCADORA poderá executar às expensas da LOCATÁRIA, as obras necessárias à reposição do imóvel na situação que ora é entregue.

**Parágrafo 3º** - As benfeitorias necessárias, bem como as úteis, introduzidas pela LOCATÁRIA, deverão ser autorizadas com antecedência pela LOCADORA, sendo nestes casos indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, por parte da LOCADORA. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, tais como: lambris, biombo, cofre, tapetes e lustres, etc.

**Parágrafo 4º** - Eventuais obras ou qualquer tipo de adaptação que venham a ser executadas pela LOCATÁRIA, ainda que autorizadas, não a isentará de responder pela segurança destas, bem como por eventuais intimações, ou notificações dos poderes públicos, arcando com ônus de multas e emolumentos por transgressões que porventura vier a infringir e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização da LOCADORA por ocasião da entrega do imóvel, responsabilizando-se, exclusivamente pelo exercício de sua atividade no local, obrigando-se a respeitar os direitos de vizinhança, especialmente no que se refere ao barulho.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA DO IMÓVEL**

8.1 O objeto do presente contrato deve estar livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pela LOCATÁRIA.

#### **CLÁUSULA NONA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES**

9.1 São direitos e obrigações das partes, aqueles estabelecidos na Lei Federal nº 8.245/91.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO**

10.1 A LOCADORA reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO**

11.1 Este contrato poderá ser rescindido:

- a) findo o prazo de locação, e
- b) nos casos elencados no artigo 9º e 47 da Lei Federal nº 8.245/91.

**Parágrafo 1º** - Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIA à LOCADORA nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações, mediante quitação da LOCADORA.

**Parágrafo 2º** - A presente locação poderá ser rescindida sem o pagamento de multa, hipótese na qual ambas as partes ficarão obrigadas a notificar a outra por escrito por no mínimo 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO**

12.1. A fiscalização e acompanhamento dos serviços contratados e realizados ficarão a cargo do Secretaria Municipal de Educação, por meio do gestor do contrato previamente designado, a quem compete verificar se a empresa está executando corretamente a prestação dos serviços, obedecendo ao presente contrato e aos demais documentos que o integram.

12.2. A empresa sujeitar-se-á a mais ampla e irrestrita fiscalização por parte da LOCATÁRIA.

12.3. A fiscalização será exercida no âmbito dos interesses da locatária e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e/ou prepostos. Qualquer exigência da fiscalização inerente ao objeto e termos do presente instrumento deverá ser prontamente atendida pelo LOCADOR, sem ônus para a LOCATÁRIA.

12.4. Verificada a ocorrência da irregularidade injustificada no cumprimento do contrato a fiscalização indicada pela LOCATÁRIA adotará as providências legais e contratuais cabíveis, inclusive quanto à aplicação de penalidades, quando for o caso.

12.5. O LOCADOR obriga-se a permitir à fiscalização da LOCATÁRIA, acesso a toda documentação pertinente e todos os dados, elementos e espaços físicos referentes à prestação dos serviços, sempre que solicitado.

12.6. Compete ainda à fiscalização da LOCATÁRIA, elaborar as justificativas para instrução dos procedimentos que resultarem em Termos Aditivos e as justificativas e fundamentações de quaisquer outros instrumentos de alteração contratual, bem como sugerir normas e orientações visando o exato cumprimento deste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES E DAS MULTAS**

13.1 As partes sujeitam-se às sanções estabelecidas na Lei Federal nº 8.245/91 e 14.133/21 e suas alterações.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO**

14.1 A LOCATÁRIA providenciará a publicação resumida do presente contrato, nos termos do parágrafo único do art. 72 da Lei Federal 14.133/21 e suas alterações.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LGPD**

15.1 O LOCADOR desempenhará os serviços com todo zelo, diligência e honestidade, observada a legislação vigente, devendo respeitar, ainda, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD, Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, pelo que se compromete a não divulgar, por nenhum meio, os dados pessoais a que teve acesso em virtude do presente contrato/Ata de Registro de Preços, sob pena de responder pelos danos ocasionados pela sua divulgação, mau uso, perda, extravio ou inutilização, salvo comprovado caso fortuito ou força maior, mesmo se tal ocorrer por ação ou omissão de seus prepostos ou quaisquer pessoas que a eles tenham acesso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

16.1 Fica eleito o Foro de Coelho Neto- MA para dirimir quaisquer dúvidas, ou questões oriundas do presente contrato, excluído qualquer outro, ainda que privilegiado.

E por estarem de acordo com as condições aqui estipuladas, lavrou-se o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e para o mesmo efeito, o qual, após lido e achado conforme, vai assinado pelas partes: LOCADORA, LOCATÁRIA e testemunhas.

Coelho Neto-MA, xx de xxxxx 2024.

---

Autoridade Competente  
LOCADOR

---

Representante da Contratada  
LOCATÁRIO

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_  
CPF nº \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_  
CPF nº \_\_\_\_\_