



PROCESSO N.º 0026/2025
INEXIGIBILIDADE N.º 0013/2025
CONTRATO N.º 028//2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM
O MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA
MATA/PE, E DE OUTRO LADO, A SR.
(A) CRISTINA MARIA COSTA, NOS
TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:**

O **MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA**, Estado de Pernambuco, com sede á Praça Dr. Araújo Sobrinho, s/n, Centro – São Lourenço da Mata – PE. CEP 54.735-565, inscrita no CNPJ sob o nº 11.251.832/0001-05, por intermédio do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.257.765/0001-90, com sede administrativa na Av. Dr. Francisco Correia, 1594 - Centro, São Lourenço da Mata - PE, 54725-000, neste ato representado pelo Ilmo. Secretário(a) de Saúde, o Sr(a). **OTAVIANO EDUARDO SOUZA DA SILVA**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 102.830.764-02 doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO e a Sr. (a) CRISTINA MARIA COSTA**, brasileira, solteira, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.101.954-06 e portadora da Carteira de Identidade nº 5.301.438, expedida pela SDS - PE, através de procuração particular, neste ato denominada **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado, e celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e estabelecem.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente **CONTRATO** a Locação do imóvel situado na **Avenida Miguel Labanca, nº 509, Vila do Reinado – São Lourenço da Mata – PE, destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Saúde**, para atender às necessidades da Secretaria de Saúde deste município, conforme especificações constantes do Termo de Referência, da proposta do LOCADOR e dos demais documentos que instruem o Processo nº 0026/2025, que são partes integrantes e vinculam a contratação para todos os fins de direito, independentemente de transcrição.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do **CONTRATO** é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

2.2. A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes,



permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.

2.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.4. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo **LOCATÁRIO** depois de findo o prazo de vigência acordado.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO

3.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), pelo período de **12 (doze) meses**, correspondendo a temporada de **21/02/2025 a 21/02/2026**, perfazendo o valor global de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

3.2. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (taxas de condomínios, água, esgoto, energia elétrica, tributos etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO** serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato, devendo ser efetuado o pagamento pelo **LOCATÁRIO** diretamente às entidades competentes.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1. O pagamento do aluguel será efetuado pelo **LOCATÁRIO** até o 10º (décimo) dia útil de cada mês mediante ordem bancária para crédito em conta corrente do LOCADOR.

4.2. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

4.2.1. $EM = I \times N \times VP$, sendo:

4.2.2. EM = Encargos moratórios;

4.2.3. N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

4.2.4. VP = Valor da parcela a ser paga.

4.2.5. I = Índice de compensação financeira, assim apurado:

4.2.6. $I = (TX) I = (TX / 100) / 365$

4.2.7. TX = Percentual da taxa anual = Taxa SELIC vigente no momento da apuração;

5. CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes deste CONTRATO estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município de São Lourenço da Mata, para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

5.1.1. Gestão/Unidade: Fundo Municipal de Saúde



5.1.2. Programa de Trabalho: 1012200212.085 MANUTENÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE SAÚDE

5.1.3. Elemento de Despesa: 33903600 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

5.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender as despesas de mesma natureza, cujo empenho será objeto de termo de apostilamento no início de cada exercício financeiro.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 05/12/2024.

6.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do locador, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA**, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

6.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

6.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

6.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

6.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

6.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

6.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O **LOCADOR** é obrigado a:

7.1.1. Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel locado, contento todas as benfeitorias necessárias e indicadas na proposta ofertada;

7.1.2. Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves/disponibilização, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

7.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.1.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.1.5. Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus

atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.;

7.1.6. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

7.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.1.9. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

7.1.10. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar alocação;

7.1.11. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

8.1.1. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento

8.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no §1º da cláusula primeira deste instrumento;

8.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

8.1.4. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

8.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.1.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto, bem como as obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

8.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

9. CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.



9.2. As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo **LOCADOR** e permitem o exercício do direito de retenção.

9.3. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

9.4. As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo **LOCADOR**, hipótese em que caberá indenização.

9.5. Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.6. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

9.7. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA GESTÃO DO CONTRATO

10.1. O **LOCATÁRIO** designará o(a) servidor(a) **Ana Karoline da Silva** Matrícula nº 978637 como responsável pela gestão do **CONTRATO**, que, entre outras, terá seguintes atribuições:

10.1.1. Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

10.1.2. Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao **LOCADOR**, quando for o caso;

10.1.3. Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;

10.1.4. Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;

10.1.5. Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do **LOCADOR**;

10.1.6. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados;

10.1.7. Informar à autoridade demandante o prazo final do contrato para as devidas providências de elaboração de termo aditivo de prorrogação contratual, se for o caso.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

11.1. As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada



necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.2. A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

11.3. Registros que não caracterizam alteração do **CONTRATO** podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.4. Na hipótese de ser o **LOCADOR** pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

11.5. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do **LOCATÁRIO**, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

12.1. O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

- 12.1.1.** Por mútuo acordo entre as partes;
- 12.1.2.** Término do prazo aludido na Cláusula Segunda;
- 12.1.3.** Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do **LOCATÁRIO** no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- 12.1.4.** No interesse do serviço público;
- 12.1.5.** Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- 12.1.6.** Por inadimplemento contratual.

12.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento dos aluguéis correspondentes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações/multas, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

12.3. A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do **LOCADOR**, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados;

12.4. A extinção antecipada do contrato pelo **LOCATÁRIO**, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR** se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

12.5. Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

13.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar o imóvel locado ao fim do contrato, nas



mesmas condições em que o recebeu. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades é que se considerará liberado o **LOCATÁRIO**.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES

14.1. A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DA PUBLICAÇÃO

16.1. Nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, o presente instrumento contratual será publicado no Portal Nacional de Contratações Pública (PNCP) em até 20 (vinte) dias úteis contados da data de sua assinatura, bem como no Diário Oficial como condição de sua eficácia.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DO FORO

17.1. Fica eleito o foro desta cidade de São Lourenço da Mata - PE, para dirimir qualquer litígio oriundo do presente contrato, que não puderem ser administrativamente solucionados, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, até mesmo se houver mudanças de domicílio de qualquer das partes.

17.2. E, por estarem justos e acordados, foi o presente instrumento particular de CONTRATO ADMINISTRATIVO de Locação de Imóvel lido e achado conforme, assinam as partes em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas subscritas.

São Lourenço da Mata, 21 de fevereiro de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA
OTAVIANO EDUARDO SOUZA DA SILVA
P/ LOCATÁRIO

CRISTINA MARIA COSTA
CPF/MF SOB O Nº 033.101.954-06
P/P LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF Nº

2. _____
CPF Nº