

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 394/2025

*CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM
IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS-MS E A
PROPRIETÁRIA VALDECY DA SILVA.*

I – O MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS-MS, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Antônio Trajano dos Santos, nº 30, Centro neste Município, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.184.041/0001-73, neste ato representado pela Secretário Municipal de Governo e Políticas Públicas, ANDRÉ LUÍS BACALÁ RIBEIRO (Decreto 1047/2025), inscrita no CPF/MF sob nº 067.379.938-77, e portadora da Carteira de Identidade RG sob nº 191819396 SSP/SP, com endereço profissional no Paço Municipal de Três Lagoas (MS), doravante denominado LOCATÁRIO; e, de outro lado, **VALDECY DA SILVA**, pessoa física de direito privado, inscrito no CPF/MF sob nº 480.566.341-34, e portadora do Registro de Identidade (RG) sob nº 743438 SSP/MS, com sede na Rua Alan Kardec, nº 70, Bairro Vila Haro, na cidade de Três Lagoas/MS, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente contrato, mediante as cláusulas e condições aqui estipuladas, sob a égide da legislação vigente.

II – DA AUTORIZAÇÃO E COMPETÊNCIA: O presente contrato é celebrado em decorrência da autorização sancionada pela autoridade competente, exarada em despacho constante dos autos do **PROCESSO LICITATÓRIO Nº 210/2025 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, expedido pela DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES e aprovado pela ASSESSORIA JURÍDICA desta municipalidade, cujo procedimento licitatório foi julgado, adjudicado, homologado e devidamente concluso em todas as suas fases, dos quais constituem-se parte integrante e complementar deste instrumento, como se nele estivessem contidos e a ele se vincula.

III – DO FUNDAMENTO LEGAL: O presente contrato reger-se-á pelas cláusulas e condições nele contidas, tem fundamento legal pela Lei Federal nº 14.133/2021, Lei nº



8.245/91 e demais normas regulamentares vigentes, aplicáveis a espécie e que regem a matéria.

IV – DOS DOCUMENTOS VINCULADOS: Independentemente de transcrição do seu texto ou redação, o TERMO DE REFERÊNCIA e a “Proposta de Preços” da LOCADORA.

CLÁUSULA I – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a “**Locação de imóvel situado na Rua Dr. Munir Thomé, nº 86, Centro - Três Lagoas/MS, para atender as necessidades da Casa do Trabalhador de Três Lagoas/MS.**”

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. Termo de Referência.

1.2.2. A Proposta da LOCADORA.

1.2.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA II – DO VALOR

2.1. O valor do presente contrato perfaz a quantia total de **R\$ 78.960,00 (setenta e oito mil, novecentos e sessenta reais)**, apurados mediante custos, unitários e totais, apresentados pela LOCADORA, conforme tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA DR. MUNIR THOMÉ, 86, CENTRO - TRÊS LAGOAS/MS	MÊS	12	R\$ 6.580,00	R\$ 78.960,00

2.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais,



trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

2.3. O valor acima é meramente estimativo, de forma que os pagamentos devidos ao LOCADOR dependerão dos quantitativos efetivamente fornecidos.

2.3.1. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportados proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

2.3.2. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA 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 acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA III – DO PRAZO E VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados da assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021 e do artigo 3º da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da Administração e anuência do LOCADOR, ser prorrogado por períodos sucessivos.

3.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

3.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.



3.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.2. 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.

CLÁUSULA IV – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes da presente contratação, ocorrerão à conta dos recursos consignados no orçamento geral do Município de Três Lagoas-MS, de acordo com a dotação do Programa de Trabalho, Projeto Atividade, Fonte de Recursos, Ficha Orçamentária e Natureza da Despesa, abaixo discriminadas, aportadas para o exercício financeiro do ano corrente, ou no futuro, à dotação que a substituir, em razão de alterações do orçamento contábil.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E POLÍTICAS PÚBLICAS - CNPJ/MF Nº 03.184.041/0001-73

Dotação: 02.04.01.04.122.0003.2012.0000 - 3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis
Fonte de recurso: 1.500.0000
Ficha: 100

4.2. Os recursos financeiros para a efetivação da presente contratação serão oriundos, único e exclusivamente, de recursos próprios (ordinários), provenientes do tesouro municipal, convênios, emendas, financiamentos, ou no futuro, qualquer outro que porventura venha subsidiar a presente despesa e/ou celebração contratual.

CLÁUSULA V – DA EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL



5.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

5.2. A execução do objeto contratado, será autorizada, em cada caso, pelo responsável da Secretaria e/ou Órgão requisitante competente, através de seu ordenador de despesa, **GESTOR** ou **FISCAL DE CONTRATO**, ou ainda, à quem estes delegarem competência.

5.3. A emissão das Notas de Empenho, Autorização de Fornecimento (AF) ou Ordem de Serviço (OS), bem como, sua retificação e/ou cancelamento, total ou parcial, serão igualmente, autorizados pela mesma autoridade que as originou.

CLÁUSULA VI – DA SUBCONTRATAÇÃO

6.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual:

6.1.1. Das parcelas de maior relevância técnica.

6.1.2. De empresas que participaram da licitação, que originou o presente contrato.

6.2. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da LOCADORA pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante o LOCATÁRIO pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

6.3. A subcontratação depende de autorização prévia do LOCATÁRIO, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.



6.4. A LOCADORA apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

6.5. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade LOCATÁRIO ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

CLAUSULA VII – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, deverá ser pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencimento, **através de depósito bancário na Conta Corrente nº 0390166-1, Agência 0256-9 do Banco do Bradesco S/A, em nome do Proprietário VALDECY DA SILVA:**

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado após a apresentação do recibo locatício pelo LOCADOR.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.3. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.4. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.5. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser



efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.6. A Nota Fiscal (NF) ou outro documento equivalente, deverá estar acompanhada, das seguintes provas de regularidade:

7.6.1. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional.

7.6.2. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

7.6.3. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

7.7. Antes de qualquer pagamento à LOCADORA, a LOCATÁRIA poderá realizar consulta aos sítios oficiais de *internet*, para verificar a manutenção das condições de habilitação e qualificação da LOCADORA, especialmente quanto à regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, condição que implicará diretamente quanto à efetivação da liquidação da despesa.

7.8. Para efeito de pagamento, será observado o disposto na legislação vigente aplicável, quanto às retenções tributárias, recolhimento e/ou fiscalização dos respectivos encargos e obrigações instituídas por Lei, em especial, relativos ao ISSQN, INSS e FGTS, conforme regime da LOCADORA.

7.9. Sempre que for o caso, serão exigidas **Nota Fiscal Eletrônica (NF-e)**, em atendimento ao Protocolo ICMS 42, de 03 de julho de 2009, com alterações posteriores, regulamentado pelo CONSELHO NACIONAL DE POLÍTICA FAZENDÁRIA – CONFAZ, que estabelece sua obrigatoriedade para pagamentos a partir de 1º de abril de 2011.

7.10. Sempre que for o caso, as Pessoas Jurídicas (PJ) optantes do “Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições” – SIMPLES NACIONAL, devido



pelas Microempresas (ME), Empresas de Pequeno Porte (EPP) ou Microempreendedor Individual (MEI), deverão apresentar a cada pagamento, em 02 (duas) vias, declaração na forma do ANEXO IV, da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012 (art. 4º, inciso XI, c/c art. 6º).

7.11. À LOCATÁRIO, fica reservado o direito de retenção, ao(s) pagamento(s) de qualquer parcela que, durante a execução do contrato, qualquer que seja a natureza do objeto, não for proporcionado de maneira satisfatória todas as exigências avençadas, ou mesmo, por incorreções formais na apresentação da Nota Fiscal (ou documento equivalente), ou documentação complementar, até que se providencie as medidas saneadoras por parte da LOCADORA.

7.12. Havendo erros e/ou incorreções na apresentação da Nota Fiscal (NF) ou de outro documento equivalente, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta será devolvida à LOCADORA, para as correções necessárias, não respondendo a LOCATÁRIO, por quaisquer encargos resultantes de atraso na liquidação do respectivo pagamento. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, iniciar-se-á, após a comprovação da regularidade por parte da LOCADORA, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIO.

7.13. Constatando-se qualquer irregularidade da LOCADORA, será providenciada sua advertência, para que no prazo de até **05 (cinco) dias úteis**, regularize sua situação, ou ainda, no mesmo prazo, apresente sua defesa, podendo ser prorrogado em uma única vez, por igual período, a critério da LOCATÁRIO, a qual deverá adotar as medidas necessárias, assegurado o contraditório e a ampla defesa, na forma da Lei.

7.14. Havendo a efetiva execução, relativa ao objeto do contrato, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, nota de empenho e/ou instrumento equivalente, caso a LOCADORA, em inadimplência, não regularize sua situação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 155, da Lei nº 14.133/2021.



7.15. No caso de eventuais atraso de pagamento, desde que não decorra de ato ou fato atribuível à LOCADORA, aos valores em inadimplência, serão devidos pela LOCATÁRIO, encargos moratórios à taxa nominal de $TX = 0,5\%$ a.m. (zero vírgula cinco por cento ao mês) ou $TX = 6,0\%$ a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples, de forma a ajustar-se, desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, considerando o número de dias de atraso, a título de compensação financeira devida pela LOCATÁRIO, mediante a aplicação das seguintes fórmulas:

$$EM = N \times VP \times I$$

$$I = \left(\frac{TX}{100} \right) \div 365 = 0,00016438$$

Onde:

EM = Encargos moratórios devidos;

N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga;

I = Índice de compensação financeira;

TX = Percentual da taxa anual (a.a.);

FONTE: (Tribunal de Contas da União. *Licitações e Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU – 4ª Edição – Brasília, DF – 2010, p. 726*)

7.16. Para adimplemento das obrigações, a título de qualquer esclarecimento que se faça necessário, será considerada a data do dia que constar como emitida a autorização de pagamento (ordem bancária) expedida pela LOCATÁRIO, entendendo-se por atraso, o período que exceder o interregno previsto no subitem 7.1 do presente ajuste, excluindo-se neste caso, os prazos legais para processamento de transações financeiras empregues pelo SISTEMA DE PAGAMENTOS BRASILEIRO (SPB).

7.17. Nenhum pagamento será feito à LOCADORA, que tenha sido multada nas condições da Lei nº 14.133/2021, antes que tal penalidade seja deduzida de seus haveres.

7.18. O LOCATÁRIO não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido



objeto de contrato, ou ainda, que por qualquer outro motivo, não esteja estabelecido sob as condições contratuais.

7.19. Não caberá, sob hipótese alguma, pagamento e/ou reembolso antecipado, por parte da LOCATÁRIA à LOCADORA, ressalvado por condições devidamente justificadas pela Administração, e condicionadas às excepcionalidades previstas na Lei.

CLÁUSULA VIII – DO REAJUSTE E ALTERAÇÕES

8.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do Termo de Entrega das Chaves.

8.2. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação **do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE**, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do Termo de Entrega das Chaves, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

8.3. 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.

8.4. 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.

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

8.6. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o



LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

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

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. O reajuste será realizado por apostilamento.

8.11. Por interesse da LOCATÁRIA, eventuais alterações contratuais poderão ser formalizadas, e reger-se-ão pela disciplina do art. 124, da Lei nº 14.133/2021.

8.11.1. O LOCADOR será obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato que se fizerem nas obras, nos serviços ou nas compras (*art. 125, do mesmo diploma legal*).

8.11.2. 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.

CLÁUSULA IX – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS



9.1. SÃO OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

9.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com o contrato e seus anexos.

9.1.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência.

9.1.3. Notificar a LOCADORA, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas.

9.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela LOCADORA.

9.1.5. Comunicar a empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertence à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.1.6. Efetuar o pagamento à LOCADORA do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato.

9.1.7. Aplicar à LOCADORA as sanções previstas na lei e neste Contrato.

9.1.8. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.



9.1.9. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pela LOCADORA.

9.1.9.1. A Administração terá o prazo de 01(um) mês, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

9.1.10. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

9.1.11. 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;

9.1.12. 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;

9.1.13. 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;

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

9.1.15. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;



9.1.16. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

9.1.17. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

9.1.18. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto.

9.1.19. Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

9.1.20. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela LOCADORA com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da LOCADORA, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

9.2. SÃO OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

9.2.1. A LOCADORA deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.2.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990).

9.2.3. Comunicar ao LOCATÁRIO, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação.



9.2.4. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.

9.2.5. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os bens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.

9.2.6. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.2.7. 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 da LOCATÁRIA;

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

9.2.9. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.2.10. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.2.11. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

9.2.12. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



9.2.13. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

9.2.14. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas;

9.2.15. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

9.2.16. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

9.2.17. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.2.18. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo LOCATÁRIO, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos.

9.2.19. O LOCADOR deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, junto com a Nota Fiscal para fins de pagamento, os seguintes documentos:

9.2.19.1. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional.

9.2.19.2. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.



9.2.19.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

9.2.19.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

9.2.20. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao LOCATÁRIO e não poderá onerar o objeto do contrato.

9.2.21. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.

9.2.22. Paralisar, por determinação da LOCATÁRIA, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

9.2.23. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação.

9.2.24. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116, da Lei n.º 14.133, de 2021).

9.2.25. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que



preencheram as referidas vagas (art. 116, parágrafo único, da Lei n.º 14.133, de 2021).

9.2.26. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

9.2.27. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021.

9.2.28. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do LOCATÁRIO.

9.2.29. Alocar os empregados necessários, com habilitação e conhecimento adequados, ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência.

9.2.30. Orientar e treinar seus empregados sobre os deveres previstos na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, adotando medidas eficazes para proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução deste contrato.

9.2.31. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local de execução do objeto e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.



9.2.32. Submeter previamente, por escrito, ao LOCATÁRIO, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

9.2.33. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

10. CLÁUSULA X – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. As benfeitorias, necessárias e úteis, introduzidas pela LOCATÁRIA, 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.

10.1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA XI – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

11.1. Conforme Termo de Referência.

CLÁUSULA XII – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

a) Der causa à inexecução parcial do contrato.



- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.
- c) Der causa à inexecução total do contrato.
- d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega 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.

12.2. Serão aplicadas à LOCADORA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) **Advertência**, quando a LOCADORA der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- b) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- c) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste



Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

d) Multa:

1. multa moratória de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias.

2. multa moratória de 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 20% (vinte por cento), *pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.*

3. *O atraso superior a 60 dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.*

4. compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

12.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).



12.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo, regido pelo Decreto Municipal nº 171/2018, que assegure o contraditório e a ampla defesa ao LOCADOR, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida.
- b) as peculiaridades do caso concreto.
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes.
- d) os danos que dela provierem para o LOCATÁRIO.
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).



12.8. A personalidade jurídica da LOCADORA poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com a LOCADORA, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.9. O LOCATÁRIO deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.11. Os débitos da LOCADORA para com a Administração LOCATÁRIA, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que a LOCADORA possua com o mesmo órgão ora LOCATÁRIO, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

CLÁUSULA XIII – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. No caso de contratos não-contínuos, o contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.



13.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

13.2.1. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa da LOCADORA:

a) Ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas.

b) Poderá a administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

13.3. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.3.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.3.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.3.3. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica LOCADORA, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

13.4. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:



13.4.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.4.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.4.3. Indenizações e multas.

13.5. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA XIV – DA PUBLICAÇÃO

14.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA XV – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, Lei nº 8.245, de 1991, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA XVI – DO FORO

16.1. Fica eleito o foro da Comarca de Três Lagoas-MS, para processar e julgar qualquer controvérsia resultante do contrato, que não possam ser dirimidas administrativamente, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



16.2. E por estarem as partes, justas e acordadas, o presente contrato foi lavrado, perante as testemunhas abaixo assinadas, para que produza seus efeitos jurídicos e legais, comprometendo-se a cumprir todas as condições dispostas neste ajuste e nos que a ele se vincula.

Três Lagoas-MS, na data da assinatura digital.

(assinado digitalmente)
ANDRÉ LUÍS BACALÁ RIBEIRO
Secretário Municipal de Governo e Políticas Públicas
(Ordenador da Despesa)

Documento assinado digitalmente
gov.br VALDECY DA SILVA
Data: 28/10/2025 16:19:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

VALDECY DA SILVA
Locador

TESTEMUNHAS:

(assinado digitalmente)
Nome: Maria José Moraes Santana
CPF/MF: 007.515.401-37

(assinado digitalmente)
Nome: Jefferson Gomes Neves
CPF/MF: 049.956.201-17

