



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO

Coordenadoria de Licitações e Contratos

Rua João Leite Ribeiro, 754– Anastácio-MS – CEP: 79210-000

☎ : (0xx67)3245-3540; e-mail: licitacaoanastacioms@gmail.com

MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO

Folha: 21

Rúbrica: HP

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0107/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 030/2025

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 097/2025

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, de um lado o MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO, Estado de Mato Grosso do Sul, inscrito no CNPJ sob o n.º 03.452.307/0001-11, com endereço à Rua João Leite Ribeiro, n.º 754, Bairro Centro, Anastácio MS, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. MANOEL APARECIDO DA SILVA, brasileiro, portador da CI sob o RG nº 616.353 SSP/MS e CPF/MF nº 528.297.741-91, endereço Travessa Ragalzi, nº 855, Centro, Anastácio/MS, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO e de outro lado: Douglas Caldas de Oliveira Junior, RG nº 790910 - SSP/MS e CPF nº 704.131.421-91, residente e domiciliado na Rua Giovani Toscano de Brito, 948, Centro, Anastácio-MS, doravante denominado simplesmente LOCADOR, através do Processo Administrativo nº 107/2025 e Inexigibilidade de Licitação nº 030/2025, tem entre si como justo e convencionado o seguinte:

1. O LOCADOR é legítimo proprietário de um imóvel, sito na cidade de Anastácio/MS, localizado na Locação de 01 (um) imóvel, na Rua João Cancio Alves, 606 Centro, Anastácio-MS, para funcionamento da Escola Municipal Irmã Dulce, do Município de Anastácio-MS. o qual, pelo presente instrumento particular de contrato e na melhor forma de direito, é dado em locação ao LOCATÁRIO, mediante as cláusulas e condições ora pactuadas.

Parágrafo único – O LOCATÁRIO utilizará o imóvel unicamente para FINS COMERCIAIS, lhe sendo vedado alterar a destinação do imóvel locada no todo ou em parte.

2. O prazo da locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 01 de agosto de 2025 e terminando em 31 de julho de 2026, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado completamente desocupado de objetos e/ou pessoas, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

3. Pela locação, objeto do presente contrato, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, a importância de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, pelo período de 12 (doze) meses, totalizando o valor de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais) podendo ser reajustado a cada 12 (doze) meses, pelo índice estabelecido pelo Governo federal (IPCA), sendo paga até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, sob pena, de arcar com o pagamento da multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel ou aluguéis vencidos, bem como com a correção monetária e juros de 1% a.m. incidentes no período da mora, independentemente da LOCADORA ajuizar a competente ação de despejo.

3.1. Caso ocorra devolução de cheque de todo e qualquer pagamento efetuado, desde que não seja honrado pela compensação bancária, não serão consideradas satisfeitas, para os efeitos legais, as obrigações contratuais, ficando sujeita ao LOCATÁRIO aos mesmos acréscimos previstos no *caput* desta cláusula.

3.2. O pagamento será feito na conta da corretora de Imóveis Sra. Marcia Martins Pacheco, conforme procuração anexa ao processo.

3.3. Conta para pagamento, agencia nº 0123-6, conta corrente nº 8.412-3 do Banco do Brasil ou através do PIX - CPF nº 368.004.221-34

4. O LOCATÁRIO arcará com o pagamento integral de todos os impostos e taxas que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, inclusive as taxas de energia elétrica, água, esgoto, Imposto Predial-IPTU, devendo efetuar os respectivos pagamentos diretamente aos



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO

Coordenadoria de Licitações e Contratos

Rua João Leite Ribeiro, 754- Anastácio-MS – CEP: 79210-000

☎ : (0xx67)3245-3540; e-mail: licitacaoanastacioms@gmail.com

MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO

Folha: 42

Rúbrica: HP

órgãos arrecadadores competentes, nos valores exigidos e nos prazos de vencimento, apresentando os comprovantes de pagamento sempre que solicitados pela LOCADORA ou por sua representante.

5. O LOCATÁRIO declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa a quitação de outras obrigações estipuladas neste contrato, deixadas de cobrar por qualquer circunstância, nas épocas oportunas, principalmente os encargos fixados na cláusula anterior.

6. Expirado este contrato, poderá ser renovado em novas bases, de comum acordo entre as partes. Caso, porém, continue o LOCATÁRIO a ocupar o imóvel, sem pactuar por escrito a renovação, permanecerão em vigor todas as cláusulas e condições do presente contrato, com exceção do aluguel, que será reajustado de acordo com o IPCA.

7. Toda obra ou melhoria que o LOCATÁRIO introduzir no imóvel locado dependerá, em cada caso, de prévia autorização do LOCADOR e incorporar-se-ão ao conjunto do imóvel, passando à propriedade do LOCADOR. A indenização e/ou retenção de benfeitorias voluptuárias, úteis ou necessárias, dependerão do acordo prévio entre as partes. Fica facultado ao LOCADOR determinar ao LOCATÁRIO que desfaça ou retire no todo ou em parte qualquer benfeitoria introduzida, caso não aceite sua incorporação ao imóvel, no término da locação.

8. Durante a vigência deste contrato, não poderá o LOCATÁRIO, sem o prévio e expresso consentimento do LOCADOR, ceder, emprestar, transferir ou sub-locar, no todo ou em parte, o imóvel locado, sob pena de considerar-se como automaticamente rescindido este contrato.

9. O LOCATÁRIO se obriga a fazer às suas expensas, com material de primeira qualidade e perfeita mão-de-obra, os pequenos consertos e reparos de que necessitar o imóvel, de modo a mantê-lo permanentemente em condições normais de uso e habitabilidade.

10. Por ocasião do término da locação e obedecendo o laudo de vistoria inicial, O LOCADOR, pessoalmente, fará uma vistoria no imóvel, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer todos os consertos e reparos a seu cargo, de que o imóvel venha eventualmente a necessitar, correndo por sua conta o aluguel e os possíveis reajustes que se verificarem até a efetiva entrega das chaves e a devolução do imóvel.

10.1. O LOCATÁRIO somente comprovará a entrega das chaves e a devolução do imóvel mediante recibo assinado pelo LOCADOR.

11. O LOCATÁRIO declara ter encontrado o imóvel em perfeito estado e em condições de uso, vistoriou minuciosamente o imóvel, declarando recebê-lo em bom estado, com suas instalações elétricas, pinturas, hidráulicas, sanitárias, fiação, fechaduras, portas de madeira, janelas, tudo em absoluta ordem, de acordo com a Vistoria devendo assim entregá-lo, quando finda ou rescindida a presente locação, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, assim como encontrou, **conforme relatório de vistoria e vídeo do Imóvel entregue junto com a matrícula do imóvel, juntamente com a Servidora Joziane Fernandes Arruda testemunha deste Contrato.**

11.1 - Caso o LOCATÁRIO encontre alguma imperfeição que venha interferir na qualidade de locação deve ser reclamado no prazo de 01 (um) mês.

11.2 - O LOCATÁRIO responderá pela ocorrência de qualquer sinistro ou danos ao imóvel. A devolução da coisa locada e seus pertences serão precedidos de vistoria por parte do LOCADOR e só se completará com a entrega em perfeito estado, de acordo com a Lei Federal nº 8.245/91.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO

Coordenadoria de Licitações e Contratos

Rua João Leite Ribeiro, 754- Anastácio-MS – CEP: 79210-000

☎ : (0xx67)3245-3540; e-mail: licitacaoanastacioms@gmail.com

MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO

Folha: 43

Rúbrica: JP

11.3 - Quanto à pintura do imóvel, obriga-se o LOCATÁRIO a entregar o imóvel com pintura no estado em que recebeu, devendo ser assim entregue pelo LOCATÁRIO, quando finda ou rescindida a presente locação, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

12. O imóvel locado destina-se exclusivamente ao fim COMERCIAL, para a instalação e funcionamento da Secretaria de Municipal de Educação do Município de Anastácio-MS, não sendo permitido alterar-se esta destinação, sob pena de considerar-se como automaticamente rescindido este contrato.

13. O LOCADOR reserva-se o direito de, a cada 03 (três) meses, durante o expediente comercial, por si ou por intermédio de seu procurador (a), vistoriar o imóvel ora locado, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer todos os consertos e reparos a seu cargo, que vierem a ser apontados pelo LOCADOR, por ocasião da vistoria.

14. Fica estipulada a multa contratual, no valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do contrato vigente à época do ocorrido, no caso de descumprimento de quaisquer das cláusulas deste instrumento, no caso de abandono do imóvel antes de vencido o prazo contratual e nos demais casos previstos na Lei nº 8.245/91, podendo a mesma ser exigida na forma do procedimento previsto no atual Código de Processo Civil.

Parágrafo Primeira: A inadimplência do **LOCATÁRIO** o sujeitará ao procedimento judicial, ficando a seu encargo o pagamento de todos os honorários advocatícios e despesas processuais decorrentes desta demanda, sem o prejuízo ainda do pagamento da multa prevista neste contrato.

Parágrafo Segunda: Não serão concedidos descontos em caso de pagamento de aluguel antes da data do vencimento, uma vez que, o valor já foi previamente estipulado e acordado entre as partes.

15. O LOCATÁRIO compromete-se a apresentar quitação final de água, luz e Imposto Predial, junto com as chaves, por ocasião do término ou rescisão deste contrato.

16. O LOCATÁRIO obriga-se a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos, sendo que nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para que abandone o imóvel ou peça a rescisão deste contrato, salvo procedendo a competente vistoria judicial, que apure estar à construção na iminência de ruir.

17. Os bens móveis que se encontram instalados no imóvel, em perfeitas condições de uso e conservação, deverão ser assim entregues pelo LOCATÁRIO, quando finda ou rescindida a presente locação.

18. Caso o imóvel seja colocado à venda pela LOCADORA, fica ajustado que o **LOCATÁRIO** terá direito de preferência na compra do imóvel durante o período em que estiver na posse lícita do imóvel, tendo o prazo de 40 (quarenta) dias contados a partir da notificação para se manifestar sobre o exercício ou não do seu direito de preferência.

Parágrafo primeiro: Fica desde já estabelecido que o Locatário, na hipótese de não pretender adquiri-lo, deverá permitir que eventuais interessados realizem vistorias e visitas no imóvel, cujas respectivas vistas deverão ser realizadas no horário comercial.

Parágrafo segundo: No caso de venda do imóvel, o Locatário se obriga a desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da notificação.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO

Coordenadoria de Licitações e Contratos

Rua João Leite Ribeiro, 754- Anastácio-MS – CEP: 79210-000

☎ : (0xx67)3245-3540; e-mail: licitacaoanastacioms@gmail.com

MUNICÍPIO DE ANASTÁCIO

Folha: 44

Rúbrica: UP

19. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

05 – Prefeitura Municipal de Anastácio

08 – Secretaria Municipal de Educação

12 – Educação

361 – Ensino Fundamental

0020 – Educação Para Todos

2.085 – Manutenção do ensino Fundamental

3.3.90.36.00 - 1001 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Código Geral – 05.08.12.361.0020.2.085.3.3.90.36.00 – 1001 – Ficha 300

20. As partes elegem o foro da Comarca de Anastácio/MS, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando expressamente a quaisquer outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam ou venham a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente contrato de locação, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, e para os mesmos efeitos, na presença de 02 (duas) testemunhas, cientes do seu conteúdo e abaixo assinadas.

Anastácio-MS, 31 de julho de 2025.

MANOEL
APARECIDO DA
SILVA:5282977
4191

Assinado de forma
digital por MANOEL
APARECIDO DA
SILVA:52829774191
Dados: 2025.07.31
12:05:23 -03'00'

MANOEL APARECIDO DA SILVA
Prefeito Municipal
Locatário

Documento assinado digitalmente

gov.br

DOUGLAS CALDAS DE OLIVEIRA JUNIOR
Data: 31/07/2025 15:45:09-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Douglas Caldas de Oliveira Junior
Locador

Testemunhas:

Documento assinado digitalmente

gov.br

JOZIANE FERNANDES DE ARRUDA
Data: 31/07/2025 16:48:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Joziane Fernandes de Arruda
CPF nº 005.978.931-01

Documento assinado digitalmente

gov.br

MARKUS VINICIUS ORTIZ FRAZÃO
Data: 31/07/2025 18:33:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Markus Vinicius Ortiz Frazão
CPF nº 070.893.191-05