



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 004/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE VILHENA/RO** E **E.N. TOLEDO – EPP** (PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 9050/2025).

Aos 17 (dezesete) dias do mês de outubro do ano dois mil e vinte e cinco, o **MUNICÍPIO DE VILHENA**, Estado de Rondônia, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81, com sede no Centro Administrativo Senador Doutor Teotônio Vilella, s/nº, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal o Sr. **Flori Cordeiro de Miranda Junior**, brasileiro, solteiro, agente político, portador da Cédula de Identidade RG sob nº 304253790 SSP/SP e CPF sob nº 309.160.068-83, residente e domiciliado na cidade de Vilhena/RO, e, de outro lado **E.N. TOLEDO – EPP**, inscrita no CNPJ nº 01.503.138/0001-76, com sede à Av. Capitão Castro, nº 4807, Centro, na Cidade de Vilhena/RO, neste ato designado simplesmente **LOCADOR**, tendo como seu representante a Srª. **Elizabeth Nicolini Toledo**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 316.673.922-04, residente e domiciliada na cidade de Vilhena/RO, têm justo e contratado a presente locação, que mutuamente aceitam e outorgam a saber, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

1. DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel urbano com edificações em alvenaria, sendo o imóvel denominado Lotes Urbanos: 18, 19, 20, 21, 22 e 23, Setor 02 (centro), localizado na Avenida Capitão Castro nº 4807, na cidade de Vilhena-RO. A locação tem como destinação específica de manter instalada a Escola Municipal de Educação Infantil Professora Chitosse Mochizuki Inaba, em conformidade com o Termo de Inexigibilidade nº 19121/2025, Termo de Referência nº 037/2025, Parecer Jurídico nº. 626/2025/PGM, Laudo Técnico de Avaliação, e demais documentos acostados no Processo Administrativo nº 9050/2025.

2. DO RESPALDO LEGAL

O respaldo legal do presente Contrato de Locação, encontra-se consubstanciado na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicando-se esta nos casos omissos.

3. DA DESPESA

3.1 As despesas do presente Contrato de Locação correrão à conta da seguinte programação: **R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)**, sendo empenhado inicialmente o valor de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)** da Unidade Orçamentária: 07.001 – Setor de Educação Infantil; Projeto/Atividade: 12.365.0073.2.273 – Apoio a educação infantil; Elemento de Despesa: 3.3.9.0.39.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica; Fonte de Recursos: 15000100 – Recursos de Impostos – MDE 25% - Exercício Corrente, conforme Nota de Solicitação de Despesa nº 2475, de 10 de outubro de 2025 e Nota de Empenho nº 4033, de 10 de outubro de 2025.

3.2 O valor total deste Contrato de Locação é de **R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)**, para um período de 05 anos, sendo empenhado inicialmente o valor de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**, o saldo remanescente serão empenhados conforme Disponibilidade financeira e orçamentária.

4. DO PRAZO

4.1 O prazo de vigência da locação será de **5 anos**, contados a partir da assinatura do Contrato e sua publicação, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2 A rescisão antecipada do contrato é uma possibilidade, caso o Município viabilize uma futura reforma/ampliação no prédio antigo da escola, que fica localizado na Rua Geraldo Magela Barbosa nº 451, Bairro Centro, Vilhena - RO.

5. DO PAGAMENTO

5.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao vencido, a favor da Locadora em moeda nacional.

5.2 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes a locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locadora providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se á após a comprovação da regularidade da situação, não acarretando qualquer ônus para o Locatário.

5.3 Constar os dados bancários, estar em nome da contratada, e deverão estar acompanhadas de comprovante de regularidade (certidão negativa) perante a Fazenda Federal, ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), CNDT e ISS Municipal, comprovantes estes da manutenção das condições da habilitação, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais da documentação mencionada no art. 68, da Lei 14.133/2021.

5.4 Não caberá pagamento de atualização financeira à contratada caso o pagamento não ocorra no prazo previsto por culpa exclusiva desta.

5.5 No caso de pendência de liquidação de obrigações pela contratada, em virtude de penalidades impostas, a contratante poderá descontar de eventuais faturas devidas ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

5.6 A contratante poderá sustar o pagamento de qualquer fatura, no todo ou em parte, nos casos de:

- a) Existência de qualquer débito para com a contratante;
- b) Se os serviços prestados não estiverem de acordo com as especificações apresentadas e aceitas.

5.7 O presente critério aplica-se aos casos de compensações financeiras por eventual atraso de pagamento.

5.8 Para fazer jus ao contrato, a empresa deverá estar regular perante a Fazenda Federal, a Seguridade Social, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e obrigações trabalhistas, bem como quitação de impostos e taxas que porventura incidam sobre a aquisição, além do contrato devidamente assinado e publicado.

5.9 No caso de incorreção em qualquer dos documentos apresentados será o mesmo devolvido a contratada para as correções necessárias, não respondendo a contratante por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação do pagamento.

5.10 A contratante não efetua pagamento antecipado, não sendo considerados os itens das propostas que assim se apresentarem.

5.11 Não caberá pagamento de atualização financeira a CONTRATADA caso o pagamento não ocorra no prazo previsto por culpa exclusiva desta.

5.12 A incidência de quaisquer Impostos como ISS e Imposto de Renda Pessoa Física/Jurídica, bem como quaisquer tributos que recair sob o objeto deste Termo será de inteira responsabilidade da Locadora.

6. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (LOCATÁRIO/SEMED)

6.1 São obrigações do órgão locatário, além daqueles dispostos em lei:

- a. Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;
- b. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;
- c. Zelar pelo imóvel locado;
- d. Restituir o imóvel, quando findar a locação, no estado em que recebeu, conforme laudo de vistoria, salvo deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel até que seja devidamente indenizado pela execução;
- e. Responsabilizar por todas as despesas normais, tais como: contas de água e esgoto, luz, telefone, gás (se houver), consumidas durante a locação;
- f. Pagar o aluguel no prazo estipulado no Termo de Referência;
- g. Responsabilizar-se por danos ocasionados por mau uso ou uso inadequado do imóvel ou decorrentes de ação danosa por terceiros, como furtos, depredação etc., de seus sistemas e equipamentos.
- h. Responsabilizar-se pelas manutenções decorrentes de limpeza de sistemas;
- i. Em caso de intervenção por parte da CONTRATANTE, em sistemas de instalações autorizadas pela CONTRATADA/LOCADORA, no referido imóvel, o

CONTRATANTE/LOCATÁRIO passa a se responsabilizar pelos sistemas e instalações adequadas;

6.2 Conforme acordado serão de responsabilidade do Contratante/Locatário as manutenções preventivas e corretivas relacionadas ao uso cotidiano e adaptações necessárias para funcionamento da escola, bem como reparos de quaisquer danos causados por mau uso, mesmo que inicialmente previstos como obrigação da CONTRADA/LOCADORA, compreendendo:

6.2.1 ALVENARIA E REVESTIMENTOS

- a. Substituição de pisos vinílicos ou emborrachados instalados pela escola;
- b. Reparos em divisórias internas.

6.2.2 COBERTURA E FORRO

- a. Reparos em toldos ou coberturas leves instaladas pela escola.

6.2.3 PAVIMENTAÇÃO

- a. Pintura de sinalização de solo interna.

6.2.4 ESQUADRIAS

- a. Troca de fechaduras internas de salas de aula;
- b. Substituição de vidros quebrados por acidente no uso escolar;
- c. Instalação de redes de proteção em janelas;

6.2.5 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

- a. Limpeza de caixas d'água;
- b. Manutenção de bebedouros;
- c. Troca de torneiras danificadas pelo uso;
- d. Desentupimento de pias e ralos.

6.2.6 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- a. Reparos em válvulas de descarga e caixas acopladas;
- b. Substituição de espelhos danificados;
- c. Troca de saboneteiras e suportes de papel-toalha;

6.2.7 INSTALAÇÕES PLUVIAS

- a. Limpeza do sistema de drenagem pluvial do imóvel.

6.2.8 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- a. Troca de lâmpadas queimadas;
- b. Troca de reatores de iluminação interna;
- c. Substituição de tomadas danificadas por mau uso;
- d. Troca de interruptores danificados pelo uso;
- e. Reparos em quadros elétricos instalados para uso escolar;
- f. Instalação de pontos elétricos adicionais;
- g. Instalação de luminárias decorativas ou específicas;
- h. Fixação de ventiladores de parede;
- i. Troca de lâmpadas de emergência;

6.2.9 INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

- a. Instalação e manutenção de ventiladores de teto;
- b. Instalação e manutenção de aparelhos de ar-condicionado;
- c. Substituição de filtros de ar-condicionado.

6.2.10 BANCADAS, PEITORIS E DIVISÓRIAS EM GRANITO

- a. Reparos em bancadas de cozinha ou laboratório.

6.2.11 INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

- a. Manutenção (recargas) de extintores de incêndio;
- b. Troca de placas de sinalização interna;

6.2.12 PINTURA

- a. Pintura interna de ambientes sempre que necessário.

6.2.13 PAISAGISMO

- a. Manutenção de hortas escolares;
- b. Limpeza e conservação de jardins;
- c. Poda de árvores dentro do terreno locado.

6.2.14 SERVIÇOS GERAIS

- a. Limpeza e conservação diária dos ambientes internos e externos;
- b. Instalação de quadros de avisos e suportes pedagógicos;
- c. Fixação de armários e prateleiras;
- d. Reparos em mobiliário escolar;
- e. Instalação e manutenção de equipamentos de informática;
- f. Reparos em cortinas e persianas;
- g. Manutenção de equipamentos de som e imagem;
- h. Reparos em brinquedos e equipamentos de playground;
- i. Retirada de entulhos e resíduos sólidos;

- j. Dedetização e controle de pragas;
- k. Manutenção de quadras esportivas;
- l. Instalação de armários metálicos ou de madeira;
- m. Instalação de lousas e quadros brancos;
- n. Manutenção de equipamentos de laboratório;
- o. Manutenção de aparelhos eletrônicos;
- p. Instalação de câmeras de segurança e alarmes;
- q. Manutenção de sistemas de monitoramento eletrônico.

6.2.15 INTERVENÇÕES E ADAPTAÇÕES NO IMÓVEL

- a. Qualquer intervenção ou adaptação significativa na estrutura, no prédio ou nas instalações originais do imóvel deve ser formalmente solicitada pelo CONTRATANTE (LOCATÁRIO) à CONTRATADA (LOCADORA). Essa solicitação precisa incluir um projeto detalhado, memorial descritivo e cronograma.
- b. A CONTRATADA/LOCADORA se reserva o direito de aprovar ou recusar as intervenções com base em critérios técnicos, de segurança ou de preservação do patrimônio. A responsabilidade pela manutenção e adequação da parte que sofreu intervenção continua sendo do CONTRATANTE/LOCATÁRIO;
- c. Ao final da locação, as adaptações feitas devem ser mantidas ou removidas, com o imóvel sendo restaurado ao seu estado original (considerando o desgaste natural). A decisão sobre a remoção e os custos de restauração cabem à LOCADORA e devem ser acordados antes do início das adaptações.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA / PROPRIETÁRIA)

7.1 São obrigações do órgão locador, além daqueles dispostos em lei:

- a. Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;
- b. Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- c. Garantir durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- d. Manter durante a locação, a forma a que se destina o imóvel;
- e. Pagar as taxas de administração imobiliária se houve, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade dos pretendentes;
- f. Pagar os impostos (IPTU), e taxas, inclusive das contribuições de melhoria que venham a incidir sobre o imóvel, de forma integral durante a vigência contratual;
- g. Entregar em perfeito estado de funcionamento os sistemas de combate a incêndio, sistema hidráulico e a rede elétrica;
- h. Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, especialmente o IPTU;

7.2 Conforme acordado serão de responsabilidade do Contratante/Locatário as manutenções estruturais e de conservação geral da edificação, visando garantir a integridade física e a habitualidade do imóvel, exceto quando o dano decorrer de mau uso pelo CONTRATANTE/LOCATÁRIO, compreendendo:

7.2.1 IMPERMEABILIZAÇÃO

- a. Manutenção de impermeabilização de lajes e coberturas deterioradas por ação de intempéries e/ ou do tempo de uso (vida útil);
- b. Reparo de infiltrações em paredes externas;

7.2.2 ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO

- a. Reparos estruturais em paredes, pilares e vigas;
- b. Correção de fissuras e trincas estruturais;
- c. Eventualmente reparos em alicerces e fundações;

7.2.3 ALVENARIA E REVESTIMENTOS

- a. Reparos em revestimentos externos soltos deteriorados pelo tempo de uso (vida útil), ou mesmo com origem eventual em má execução;
- b. Reparos de reboco interno deteriorado por umidade estrutural;
- c. Reparos em fissuras internas provenientes de movimentações estruturais;
- d. Substituição de revestimento cerâmico externo deteriorado pelo tempo de uso (vida útil), ou mesmo com origem eventual em má execução;

7.2.4 COBERTURA E FORRO

- a. Substituição de telhas danificadas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- b. Substituição de madeiramento deteriorado da cobertura por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- c. Reparos em forros originais (PVC, madeira ou gesso) deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);

- d. Substituição de telhas de fibrocimento ou cerâmica quebradas deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- e. Troca de beirais danificados por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- f. Reparos em marquises e beirais originais deteriorados por ação de intempéries e/ou tempo de uso (vida útil);

7.2.5 CALHAS E RUFOS

- a. Reparos em calhas e rufos danificadas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);

7.2.6 PAVIMENTAÇÃO

- a. Reparos no piso cerâmico ou cimentado deteriorados pelo tempo de uso (vida útil), ou mesmo com origem eventual em má execução;
- b. Reposição de rodapés e guarnições deteriorados pelo tempo de uso (vida útil), ou mesmo com origem eventual de má execução;
- c. Reparos e manutenção de calçadas externas deterioradas pelo tempo de uso (vida útil);

7.2.7 ESQUADRIAS

- a. Manutenção e substituição de esquadrias deteriorados pelo tempo de uso (vida útil);
- b. Manutenção de portas deterioradas pelo tempo de uso (vida útil);
- c. Troca de vidros quebrados em janelas e portas danificados pelo tempo de uso (vida útil);
- d. Reparos no portão principal de acesso deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- e. Reparo de grades de proteção originais deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);

7.2.8 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

- a. Reparo ou substituição de caixas d'água originais e suas bases deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- b. Manutenção de barriletes e tubulações principais de água deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- c. Reparo e manutenção de sistemas de abastecimento de água (da concessionária ou de poço artesiano);
- d. Substituição de bombas hidráulicas originais com funcionamento prejudicado e/ou inadequado.

7.2.9 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- a. Reparos em sistemas de esgoto e águas pluviais originais;
- b. Reparos em caixas de inspeção e passagem;
- c. Manutenção de fossas sépticas originais.

7.2.10 INSTALAÇÕES PLUVIAIS

- a. Reparos do sistema de drenagem pluvial do imóvel deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil).

7.2.11 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- a. Reparo nas instalações elétricas, entrada de energia, quadros de disjuntores, disjuntores, cabos alimentadores e de distribuição deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);

7.2.12 ACESSIBILIDADE

- a. Reparo e substituição de corrimãos e guarda-corpos originais;
- b. Reparo em escadas;
- c. Substituição de corrimãos danificados por desgaste natural;

7.2.13 INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

- a. Reparo de instalações de combate a incêndio originais.

7.2.14 PINTURA

- a. Pintura externa da fachada (férias escolares).

8. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

8.1 Locação do imóvel urbano situado a Avenida Capitão Castro, Bairro Centro, Vilhena – RO, com área total de 3.441,70 m² de terreno, com aproximadamente 2.758,83 m² de construção com 2 pavimentos e divididas principalmente em salas de aula, pátio de recreação, cozinha, banheiros, recepção e ginásio poliesportivo.

8.2 Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da Escola Professora Chitosse Mochizuki Inaba, que já encontra-se instalada.

8.3 A empresa E.N. TOLEDO EPP, CNPJ: 01.503.138/0001-76, representada pela Senhora Elizabeth Nicolini Toledo, é atual proprietária do locador do imóvel.

8.4 Contratação por 5 anos, prorrogável até 10 anos, com possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipótese de transferência da escola para sede própria.

9. SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

9.1 Sem prévio e escrito consentimento do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO, proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

10. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

10.1 Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da natureza do objeto.

10.2 GARANTIA DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

10.2.1 O contrato permanecerá em vigor em qualquer hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título do domínio ou posse do imóvel locado, devendo a parte interessada, para esse fim, promover a averbação deste contrato no Registro de Imóvel competente, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/91.

11. VISTORIA E RECEBIMENTO DO OBJETO

11.1 Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria detalhada no imóvel para documentar seu estado no início da locação.

11.2 A vistoria deve incluir um registro fotográfico e/ou videográfico completo e datado, documentando as condições atuais de todos os elementos da edificação (estrutura, acabamentos, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, etc.).

11.3 Esse registro será parte integrante e inseparável do contrato, servindo como base para aferir a responsabilidade sobre eventuais danos futuros, distinguindo-os de vícios ou desgastes naturais já existentes no início da locação.

12. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

12.1 A gestão e a fiscalização do contrato obedecerão ao Decreto Municipal nº 64.328 de 5 de março de 2025 e Decreto Municipal nº 64.705 de 17 de abril de 2025.

12.2 A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.

12.3 O locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

12.4 Cláusulas Gerais de Procedimento e Avaliação

12.4.1 Para garantir a clareza e a equidade na aplicação das responsabilidades de manutenção, as seguintes cláusulas gerais deverão reger a relação contratual:

12.4.1.1 Mecanismo de Avaliação e Comprovação da Causa do Dano: Quando não for possível distinguir se um dano foi causado por deterioração natural (vida útil), mau uso, uso inadequado ou ação de terceiros, as partes (Locatário e Locadora) devem seguir estes procedimentos:

12.4.1.1.1 Vistoria Conjunta: As partes se comprometem a realizar uma vistoria conjunta no local do dano em até 5 (cinco) dias úteis após a notificação do ocorrido.

12.4.1.1.2 Laudo Técnico: Se as partes não chegarem a um acordo sobre a causa ou responsabilidade após a vistoria, elas podem, em consenso, solicitar um laudo técnico de um profissional qualificado e independente, como um Engenheiro Civil ou Arquiteto;

12.4.1.1.3 Custos: Os custos do laudo serão inicialmente divididos igualmente entre as partes. A parte cuja responsabilidade for comprovada pelo laudo técnico será a responsável por arcar com a totalidade dos custos;

12.4.1.2 Prazos para Notificação e Execução de Reparos:

12.4.1.2.1 Ambas as partes (Locatário e Locadora) se obrigam a notificar a outra, por escrito e com comprovação de recebimento, sobre a necessidade de reparos de sua respectiva responsabilidade em até 5 (cinco) dias úteis após a constatação do dano;

12.4.1.2.2 A parte responsável pelo reparo deverá iniciar as ações corretivas em até 5 (cinco) dias úteis para reparos considerados de urgência (aqueles que comprometam a segurança, a habitabilidade ou o funcionamento essencial do imóvel), e em até 15 (quinze) dias úteis para reparos de rotina ou não urgentes.

12.4.1.2.3 Estes prazos começam a ser contados a partir da notificação do dano ou da comprovação da responsabilidade, salvo casos de força maior, complexidade técnica que demande maior tempo para orçamento/planejamento, ou impedimento devidamente justificados e comunicados à outra parte.

13. MULTAS

13.1 Resguardados os direitos que a Administração tem de aplicar as penalidades legalmente previstas, no caso de inadimplemento parcial ou total do objeto do presente contrato, serão aplicadas as seguintes multas:

13.1.1 Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal do contrato, até o limite de 30 (trinta) dias, em caso de inexecução parcial do objeto;

13.1.2 Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

13.1.2.1 Será considerada inexecução total do contrato se, por alguma ação ou omissão do Locador, ficar impossibilitada a utilização do imóvel.

14. RETENÇÕES

14.1 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

14.2 No caso de a Contratada não ser obrigada à retenção, a mesma deverá comprovar esta condição.

15. REAJUSTE

15.1 O contrato poderá ser reajustado anualmente, a cada 12 (doze) meses de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas com data-base vinculada a data base do orçamento estimado.

15.2 O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venham a ser efetuada pela Locadora, que por ventura não tenha sido acordada no Termo de Referência.

14.3 O reajuste será realizado por Apostilamento.

16. RESCISÃO DO CONTRATO

16.1 O Locatário, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

16.2 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao Locatário, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento;

16.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

16.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do Locador, o Locatário o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

16.5 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, o Locatário decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias;

16.6 A extinção do contrato decorrente de situações que independem da culpa das partes contratantes, os incisos V e VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, referem-se a situações em que a extinção contratual independe de culpa das partes contratantes. São elas:

16.6.1 Caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

16.6.2 Razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante, será extinto o contrato sem ônus para qualquer das partes;

16.6.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o Locatário poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

16.7 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao Locador ou por via postal, com aviso de recebimento;

16.8 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

16.9 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso: balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos; relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; indenizações e multas.

17. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Locação do imóvel deverá ser conduzida estritamente conforme as disposições deste termo, com a exigência de aprovação da Secretaria Municipal de Educação e a autorização expressa do Prefeito Municipal para qualquer modificação.

18. DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Vilhena - RO para dirimir quaisquer dúvidas emergentes do presente instrumento. Para firmeza e como prova de acordo é registrado o extrato do presente Contrato de Locação à fl. 29 do Livro 001, Vol. I, da Procuradoria Geral do Município, depois de lido e achado conforme é assinado pelas partes contratantes, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para sua publicação e execução.

Vilhena, 17 de outubro de 2025.

PELO LOCATÁRIO
Assinado por:
MUNICIPIO DE VILHENA
FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR
17/10/2025 10:21:30
<https://vilhena.oxey.atotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=239c8918-11d9-4195-8c00-f90cc0q09632>
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Flori Cordeiro de Miranda Junior
PREFEITO MUNICIPAL

PELO LOCADOR
Documento assinado digitalmente
gov.br ELIZABETH NICOLINI TOLEDO
Data: 17/10/2025 12:11:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Elizabeth Nicolini Toledo
REPRESENTANTE

Flávio de Jesus
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Assinado por:
MUNICIPIO DE VILHENA
FLAVIO DE JESUS
17/10/2025 10:27:45
<https://vilhena.oxey.atotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=239c8918-11d9-4195-8c00-f90cc0q09632>
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Testemunhas:

Nome: _____
CPF: _____

Nome: _____
CPF: _____

Visto:

Tiago Cavalcanti Lima de Holanda
SUBPROCURADOR

Assinado por:
MUNICIPIO DE VILHENA
JAMILLE DE CASTRO DOS SANTOS
17/10/2025 10:23:47
<https://vilhena.oxey.atotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=239c8918-11d9-4195-8c00-f90cc0q09632>
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



Assinado por: TIAGO CAVALCANTI LIMA DE HOLANDA 17/10/2025
09:46:39 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



Assinado por: NUBIA DE OLIVEIRA ARAUJO 17/10/2025 10:18:12
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
