(Processo Administrativo nº 43/2026 - SEMESP)

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 069/2026, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE COARI, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE - SEMESP, E A PESSOA FÍSICA A SRA. ALDA FARIAS DE LIMA.

O MUNICÍPIO DE COARI, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 04.262.432/0001-21, por intermédio da Secretaria Municipal de Esporte - SEMESP, representada pelo Secretário Municipal Adjunto de Esporte o Sr. **REGENILSON DOS SANTOS TORRES,** nomeado pelo Decreto Municipal de 17 de fevereiro de 2025, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, a Sra. **ALDA FARIAS DE LIMA**, doravante denominado **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no **Processo Administrativo nº 43/2026 - SEMESP**, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 069/2026**, decorrente de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 019/2026**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel urbano, de uso não residencial, com área construída de 217,54m², situada na Rua Jorge Moraes, nº 220, Bairro Tauá-Mirim, Município de Coari/AM, objeto da matrícula nº R-1-2.810, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Coari/AM, destinado a abrigar as instalações do Anexo da Secretaria Municipal de Esporte, conforme condições, especificações e justificativas constantes do Processo Administrativo nº 43/2026 - SEMESP.

1.2. Integram o objeto, para todos os fins, o imóvel principal, suas instalações, acessos, dependências, benfeitorias existentes, equipamentos fixos e demais características descritas no Laudo de Avaliação, Termo de Referência, Vistoria Inicial e demais anexos do processo.

1.3. O imóvel deverá atender às necessidades administrativas, operacionais, técnicas e de atendimento ao público do Anexo da Secretaria Municipal de Esporte, especialmente quanto à localização, área útil, acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação, condições sanitárias, conservação, salubridade e adequação ao uso público pretendido.

1.4. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha pela Administração Pública.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

2.2. A contratação encontra-se justificada nos autos do Processo Administrativo nº 43/2026 - SEMESP, especialmente em razão da localização, área útil, distribuição interna, estado de conservação, infraestrutura disponível e aptidão do imóvel para atender às necessidades administrativas, operacionais, técnicas e de atendimento ao público do Anexo da Secretaria Municipal de Esporte.

2.3. Para a formalização da contratação, foram observados os requisitos do art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente a avaliação prévia do imóvel, a análise do seu estado de conservação, a estimativa de eventuais custos de adaptação, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, bem como a justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem da contratação para a Administração.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, conservação, segurança, acessibilidade, higiene, salubridade e funcionamento, compatíveis com a finalidade administrativa a que se destina.

3.1.2. Disponibilizar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos jurídicos, administrativos, possessórios ou materiais que comprometam a locação ou a utilização regular pelo LOCATÁRIO.

3.1.3. Garantir, durante toda a vigência contratual, o uso pacífico do imóvel pelo LOCATÁRIO, respondendo por turbações, restrições, vícios, defeitos ou impedimentos anteriores à locação.

3.1.4. Apresentar e manter atualizada a documentação comprobatória da propriedade, posse legítima ou poderes para locação do imóvel, bem como a documentação de regularidade exigida no processo de contratação.

3.1.5. Realizar, conjuntamente com o LOCATÁRIO, vistoria detalhada no ato de entrega das chaves, com elaboração de Termo de Vistoria Inicial, contendo registro das condições físicas, estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias e de conservação do imóvel.

3.1.6. Responder por vícios estruturais, falhas construtivas, problemas preexistentes, defeitos ocultos ou danos não decorrentes do uso ordinário do imóvel pelo LOCATÁRIO.

3.1.7. Manter em condições adequadas de funcionamento as estruturas permanentes do imóvel, especialmente cobertura, paredes, pisos, esquadrias, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, sistema de abastecimento de água e demais elementos integrantes do imóvel, salvo quando o dano decorrer de uso inadequado pelo LOCATÁRIO.

3.1.8. Responsabilizar-se por reparos estruturais ou de natureza extraordinária que não decorram de culpa, dolo ou mau uso por parte do LOCATÁRIO, de seus agentes, servidores, colaboradores ou usuários.

3.1.9. Responder por débitos de natureza tributária, condominial ou quaisquer outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo fato gerador seja anterior ao início da vigência contratual, salvo disposição contratual diversa devidamente justificada.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

3.1.10. Arcar com despesas extraordinárias de condomínio, quando existentes, assim entendidas aquelas que não se refiram à manutenção ordinária do imóvel ou ao uso regular pelo LOCATÁRIO.

3.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO, quando solicitado, informações e documentos relativos à composição de eventuais encargos condominiais ou despesas incidentes sobre o imóvel.

3.1.12. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e regularidade jurídica, fiscal e documental exigidas para a contratação.

3.1.13. Comunicar imediatamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração na titularidade, posse, administração, disponibilidade jurídica ou situação documental do imóvel.

3.1.14. Comunicar previamente à Administração eventual intenção de não prorrogação contratual, preferencialmente com antecedência mínima de 90 dias, a fim de evitar prejuízo à continuidade das atividades públicas.

3.1.15. Permitir o acesso do fiscal ou gestor do contrato ao imóvel, sempre que necessário, para acompanhamento das condições de uso, conservação e cumprimento das obrigações contratuais.

3.1.16. Providenciar, quando de sua responsabilidade e sempre que necessário, as correções, reparos ou adequações indispensáveis à utilização regular do imóvel, no prazo definido pela Administração, conforme a gravidade da ocorrência.

3.1.17. Não praticar qualquer ato que impeça, limite ou dificulte o funcionamento regular do Anexo da Secretaria Municipal de Esporte no imóvel locado, durante a vigência contratual.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos contratualmente atribuídos ao LOCATÁRIO, observadas as condições, prazos e procedimentos previstos neste contrato.

4.1.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para fins administrativos, operacionais, técnicos e de atendimento ao público relacionados ao funcionamento do Anexo da Secretaria Municipal de Esporte – SEMESP, vedada qualquer destinação diversa sem prévia autorização formal da Administração.

4.1.3. É vedada a sublocação, cessão, empréstimo ou transferência do uso do imóvel, total ou parcial, a terceiros, sem autorização prévia e expressa do LOCADOR e sem a devida justificativa administrativa.

4.1.4. Zelar pela conservação ordinária do imóvel, utilizando-o de forma adequada e compatível com sua natureza, estrutura e finalidade pública.

4.1.5. Realizar, conjuntamente com o LOCADOR, vistoria inicial do imóvel antes do recebimento das chaves, com elaboração de Termo de Vistoria Inicial, no qual deverão constar as condições físicas, estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias e de conservação do imóvel.

4.1.6. Realizar, ao término da locação, vistoria final do imóvel, mediante termo circunstanciado, confrontando-se o estado do imóvel com aquele registrado na vistoria inicial.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

4.1.7. Restituir o imóvel ao término da locação nas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, bem como as benfeitorias autorizadas, necessárias ou incorporadas nos termos deste contrato.

4.1.8. Responsabilizar-se pelos danos causados ao imóvel por uso inadequado, culpa ou dolo de seus agentes, servidores, colaboradores, prestadores de serviço ou usuários, quando devidamente apurados.

4.1.9. Comunicar formalmente ao LOCADOR, com a maior brevidade possível, a ocorrência de dano estrutural, vício, defeito, falha elétrica, hidráulica, sanitária ou qualquer irregularidade cuja correção seja de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.10. Consentir com a realização de reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR, desde que previamente comunicados, salvo em situações emergenciais, observada a necessidade de preservação da continuidade do serviço público.

4.1.11. Caso os reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR comprometam a utilização regular do imóvel por período superior a 10 dias, poderá ser avaliado o abatimento proporcional do aluguel, nos termos da Lei nº 8.245/1991, mediante regular procedimento administrativo.

4.1.12. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel, nem realizar obras, ampliações, reformas ou alterações permanentes sem autorização prévia e expressa do LOCADOR, salvo situações emergenciais indispensáveis à segurança de pessoas, à preservação do patrimônio público ou à continuidade do serviço público, devidamente justificadas.

4.1.13. Entregar imediatamente ao LOCADOR documentos de cobrança, notificações, intimações, multas ou exigências de autoridade pública relacionadas ao imóvel, quando o pagamento, atendimento ou providência não for de responsabilidade do LOCATÁRIO.

4.1.14. Permitir ao LOCADOR, mediante prévio agendamento e sem prejuízo ao funcionamento da Secretaria, o acesso ao imóvel para inspeções necessárias à verificação de sua conservação ou para execução de reparos de sua responsabilidade.

4.1.15. Responsabilizar-se pelas despesas ordinárias decorrentes do uso regular do imóvel, tais como consumo de energia elétrica, água, limpeza, conservação ordinária e outros encargos expressamente previstos neste contrato.

4.1.16. Não se responsabilizar por despesas realizadas unilateralmente pelo LOCADOR que não tenham sido previamente autorizadas pela Administração ou expressamente previstas neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA — DAS BENFEITORIAS, ADAPTAÇÕES E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias poderão ser realizadas pelo LOCATÁRIO, mediante prévia comunicação ao LOCADOR, quando indispensáveis à segurança, à conservação do imóvel ou à continuidade das atividades públicas.

5.2. As benfeitorias úteis ou adaptações voltadas à melhoria da funcionalidade do imóvel dependerão de autorização prévia e expressa do LOCADOR, bem como de justificativa técnica da Administração,

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

demonstração de interesse público e disponibilidade orçamentária, quando houver despesa pública envolvida.

5.3. As adaptações realizadas pela Administração deverão observar critérios de economicidade, acessibilidade, segurança, sustentabilidade e compatibilidade com a finalidade pública da contratação.

5.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas, e as úteis, desde que autorizadas pelo LOCADOR, poderão ser indenizáveis, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991, a existência de prévia instrução administrativa, disponibilidade orçamentária e manifestação da autoridade competente.

5.5. A eventual indenização, retenção, compensação, retirada ou incorporação de benfeitorias deverá ser expressamente analisada pela Administração e formalizada nos autos, observadas as disposições legais aplicáveis e o interesse público.

5.6. As benfeitorias removíveis, instalações provisórias, divisórias, equipamentos, mobiliários, materiais ou estruturas desmontáveis instaladas pelo LOCATÁRIO poderão ser retiradas ao término da locação, desde que sua remoção não cause danos ao imóvel.

5.7. Caso a retirada de benfeitorias removíveis cause danos ao imóvel, caberá ao LOCATÁRIO promover a reparação correspondente, salvo se houver acordo formal diverso entre as partes.

5.8. As benfeitorias ou adaptações permanentes realizadas com autorização do LOCADOR e incorporadas ao imóvel somente gerarão direito à indenização se houver previsão expressa neste contrato, autorização formal da Administração e observância das normas orçamentárias e financeiras aplicáveis.

5.9. O LOCATÁRIO deverá conservar ordinariamente o imóvel durante a vigência contratual, respondendo apenas por danos decorrentes de uso inadequado, culpa ou dolo de seus agentes, servidores, colaboradores ou usuários, não respondendo por vícios ocultos, problemas estruturais, falhas preexistentes ou desgaste natural decorrente do uso regular.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal será de **R$ 4.918,57 (quatro mil, novecentos e dezoito reais e cinquenta e sete centavos)**, perfazendo o valor global de **R$ 59.022,84 (cinquenta e nove mil, vinte e dois reais e oitenta e quatro centavos),** para o período de 12 meses.

6.2. O valor pactuado decorre da avaliação prévia do imóvel e da análise de compatibilidade com os preços praticados no mercado local, conforme documentos constantes do Processo Administrativo nº 43/2026 - SEMESP.

6.3. No valor do aluguel estão compreendidos a disponibilização do imóvel e de suas instalações em condições adequadas ao uso público pretendido, ressalvados os encargos expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO neste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

7.1. O pagamento ficará condicionado à prévia emissão da Nota de Empenho, à regular instrução do processo de despesa e à atestação mensal do Fiscal do Contrato quanto à regular disponibilidade e utilização do imóvel pela Administração.

7.2. Para fins de liquidação da despesa, o LOCADOR deverá apresentar recibo locatício, nota fiscal, fatura ou documento equivalente, conforme sua natureza jurídica, acompanhado da documentação de regularidade fiscal exigida na contratação e neste instrumento contratual.

7.3. A liquidação da despesa somente ocorrerá após a verificação, pelo Fiscal do Contrato, de que o imóvel permaneceu disponível, em condições adequadas de uso e compatível com a finalidade pública contratada durante o período correspondente ao pagamento.

7.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança, ausência de documento obrigatório, divergência de valores, irregularidade fiscal exigível ou qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que o LOCADOR providencie a regularização da pendência, sem incidência de encargos para o Município.

7.5. A Administração poderá verificar a manutenção das condições de habilitação e regularidade do LOCADOR mediante consulta ao sistema cadastral adotado pelo Município, ao SICAF, quando aplicável, aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação prevista no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

7.6. Constatada situação de irregularidade documental ou fiscal, o LOCADOR será notificado para regularizar a situação ou apresentar justificativa no prazo fixado pela Administração, assegurado o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis.

7.7. Persistindo a irregularidade, a Administração poderá adotar as providências cabíveis, inclusive suspensão do pagamento, comunicação aos órgãos competentes, instauração de procedimento administrativo e, se for o caso, extinção contratual, observada a legislação aplicável.

7.8. Havendo efetiva disponibilização do imóvel e sendo a pendência sanável, a Administração poderá realizar o pagamento da parcela incontroversa, quando cabível, sem prejuízo da apuração da irregularidade verificada.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado em até 10 dias úteis após a regular liquidação da despesa, mediante ordem bancária em conta indicada pelo LOCADOR.

7.10. O pagamento observará a ordem cronológica das exigibilidades, a disponibilidade financeira e as normas de execução orçamentária e financeira aplicáveis ao Município.

7.11. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para crédito em favor do LOCADOR.

7.12. No caso de atraso imputável exclusivamente ao LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR poderão ser atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento e a data de sua efetiva quitação, mediante aplicação do IPCA/IBGE, ou outro índice oficial previsto neste contrato.

7.13. Quando do pagamento, serão efetuadas as retenções tributárias, previdenciárias e demais retenções legalmente cabíveis, quando aplicáveis, nos termos da legislação vigente.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

7.14. Nenhum pagamento será realizado sem a devida atestação do Fiscal do Contrato e sem a comprovação da regularidade documental exigida para a liquidação da despesa.

7.15. A Prefeitura Municipal de Coari reverterá 1% (um por cento) do valor total do pagamento, realizado pelo Município de Coari, relativo à aquisição de bens, à prestação de serviços de qualquer natureza, serviços e contratação de obras ao Fundo Municipal de Assistência e Desenvolvimento aos Pequenos Negócios de Coari - FUNAPEC em consonância com o art. 6°, I, da Lei Municipal n. 905, de 2 de abril de 2026.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses,** com início em **05 de maio de 2026** e término em **05 de maio de 2027**, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, observada a disponibilidade orçamentária e financeira e a manutenção das condições que justificaram a contratação.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação terão início a partir da efetiva disponibilização do imóvel ao LOCATÁRIO, mediante entrega das chaves e lavratura do respectivo Termo de Entrega, precedido de Termo de Vistoria Inicial.

8.1.2. O contrato poderá ser prorrogado mediante termo aditivo, por interesse da Administração e concordância expressa do LOCADOR, desde que demonstrados, de forma expressa e motivada, a permanência da necessidade administrativa, a vantajosidade da manutenção da locação, a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado local, a disponibilidade orçamentária e o interesse público na continuidade da utilização do imóvel.

8.1.3. Cada prorrogação deverá ser precedida de instrução própria nos autos, contendo, no mínimo:

8.1.3.1. manifestação técnica da área demandante demonstrando que o imóvel permanece atendendo integralmente às necessidades administrativas, técnicas, operacionais e estruturais do Anexo da Secretaria Municipal de Esporte – SEMESP.

8.1.3.2. relatório do fiscal ou gestor do contrato informando que a locação transcorreu regularmente e que o imóvel permaneceu disponível e adequado ao uso público contratado;

8.1.3.3. avaliação ou atualização da avaliação do valor locatício, demonstrando a compatibilidade do aluguel com os preços praticados no mercado local;

8.1.3.4. certificação quanto à inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto;

8.1.3.5. comprovação da manutenção das condições de regularidade jurídica, fiscal e documental do LOCADOR e do imóvel;

8.1.3.6. demonstração da manutenção das condições que justificaram a escolha do imóvel, especialmente quanto à localização, área útil, acessibilidade, estado de conservação, infraestrutura e vantagem para a Administração;

8.1.3.7. comprovação de disponibilidade orçamentária para suportar a despesa;

8.1.3.8. anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do respectivo termo aditivo;

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

8.1.3.9. parecer jurídico favorável, quando exigido pela rotina interna do Município.

8.1.4. O LOCADOR não possui direito subjetivo à prorrogação contratual, a qual dependerá de juízo de conveniência e oportunidade da Administração, da demonstração de vantajosidade e da concordância formal das partes.

8.1.5. A prorrogação do contrato deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, antes do término da vigência contratual.

8.1.6. O contrato não poderá ser prorrogado caso o LOCADOR esteja impedido de contratar com o Poder Público ou tenha sido sancionado com penalidade incompatível com a continuidade da contratação, observada a abrangência da sanção aplicada.

8.1.7. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá comunicar formalmente o LOCATÁRIO, preferencialmente com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência contratual, a fim de evitar prejuízo à continuidade das atividades públicas.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. O presente contrato continuará em vigor em caso de alienação, promessa de venda, cessão, promessa de cessão ou qualquer outra forma de transferência da propriedade ou dos direitos sobre o imóvel locado, obrigando o adquirente, sucessor ou cessionário ao cumprimento integral das condições aqui pactuadas, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991.

9.2. Para fins de eficácia perante terceiros, as partes reconhecem que o presente contrato contém cláusula de vigência em caso de alienação, podendo o LOCATÁRIO providenciar, quando juridicamente cabível e conveniente ao interesse público, a averbação ou registro deste instrumento junto à matrícula do imóvel.

9.3. O LOCADOR obriga-se a comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer intenção de alienação, promessa de venda, cessão ou transferência de direitos sobre o imóvel, bem como a informar ao eventual adquirente a existência deste contrato administrativo de locação.

9.4. A eventual alienação do imóvel não eximirá o LOCADOR do cumprimento das obrigações assumidas até a efetiva ciência formal do LOCATÁRIO acerca da transferência e da identificação do novo titular ou responsável pelo imóvel.

9.5. O LOCADOR obriga-se a fornecer os documentos e assinaturas necessários à eventual averbação deste contrato junto à matrícula do imóvel, quando solicitado pelo LOCATÁRIO e desde que juridicamente cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. O valor do aluguel será fixo e irreajustável pelo período de 12 meses, contado da data do orçamento estimado/avaliação do imóvel constante dos autos, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10.2. Após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, o valor do aluguel poderá ser reajustado mediante aplicação do IPCA/IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, desde que expressamente previsto neste contrato e compatível com a natureza da contratação.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

10.3. O reajuste dependerá de solicitação formal do LOCADOR, acompanhada da respectiva memória de cálculo, e ficará condicionado à análise prévia da Administração quanto à regularidade do pedido, à disponibilidade orçamentária e à manutenção da compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado local.

10.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 12 (doze) meses será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste concedido.

10.5. Caso a aplicação do índice previsto resulte em valor superior ao praticado no mercado para imóveis similares, a Administração poderá promover negociação com o LOCADOR ou deixar de aplicar o reajuste integral, mediante justificativa formal, com preservação da vantajosidade da contratação para o interesse público.

10.6. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, poderá ser utilizada a última variação oficialmente conhecida, promovendo-se o ajuste da diferença correspondente quando divulgado o índice definitivo, sem pagamento em duplicidade ou enriquecimento sem causa.

10.7. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste deverá ser, obrigatoriamente, o definitivo.

10.8. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou não possa mais ser utilizado, será adotado o índice oficial que vier a substituí-lo.

10.9. Na ausência de índice substituto definido oficialmente, as partes poderão pactuar novo índice oficial por meio de termo aditivo, mediante justificativa técnica e preservação da vantajosidade para a Administração.

10.10. O reajuste, quando deferido, será formalizado por apostilamento ou termo aditivo, conforme o caso, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. O comprometimento do saldo orçamentário será feito a partir da seguinte dotação orçamentária:

Unidade: 32 – Secretaria Municipal de Esporte;

Projeto/Atividade.: 2.030 – Manutenção da Secretaria Municipal de Esporte;

Natureza da Despesa: 3.3.90.36.00.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física;

Fonte de Recursos: Recursos Ordinários, Consignada no Orçamento Vigente do Município.

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, ao qual competirá verificar o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes, acompanhar as condições de uso e conservação do imóvel e registrar as ocorrências relacionadas à execução contratual.

12.2. Fica indicado como Fiscal do Contrato o Servidor **ALDENOR DA SILVA NERES JÚNIOR**, matricula nº 79726, inscrito no CPF nº 004.495.492-16, sem prejuízo de formalização da designação por ato administrativo próprio.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

12.3. Compete ao Fiscal do Contrato acompanhar a regular disponibilização do imóvel pelo LOCADOR, verificar sua adequação às condições pactuadas, registrar eventuais ocorrências, comunicar a necessidade de reparos ou providências e atestar mensalmente a regular utilização do imóvel pela Administração.

12.4. O Fiscal do Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução contratual, indicando dia, mês e ano, bem como as pessoas eventualmente envolvidas, determinando ou solicitando as providências necessárias à regularização de faltas, defeitos ou inconformidades observadas.

12.5. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato deverão ser encaminhadas à autoridade competente, em tempo hábil, para adoção das medidas cabíveis.

12.6. A atestação mensal da regular disponibilidade e utilização do imóvel pelo Fiscal do Contrato constituirá requisito para a liquidação da despesa e liberação do pagamento ao LOCADOR.

12.7. O LOCADOR poderá indicar representante para acompanhá-lo na execução do contrato, especialmente para recebimento de comunicações, acompanhamento de vistorias, tratativas sobre reparos e demais providências relacionadas ao imóvel.

12.8. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR pelo cumprimento das obrigações assumidas, especialmente quanto à regularidade documental do imóvel, vícios estruturais, defeitos preexistentes e demais responsabilidades previstas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, devendo ser devidamente justificadas nos autos do Processo Administrativo nº 43/2026 - SEMESP.

13.2. As alterações contratuais deverão ser formalizadas mediante termo aditivo, previamente aprovado pela autoridade competente e submetido à análise do órgão jurídico do Município, quando exigido pela legislação ou pela rotina administrativa interna.

13.3. A formalização do termo aditivo será condição para a execução de prestações alteradas, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização deverá ocorrer no prazo máximo de 1 mês, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

13.4. Não poderão ser promovidas alterações que descaracterizem o objeto contratado ou afastem a finalidade pública da locação, consistente na utilização do imóvel para abrigar as instalações do Anexo da Secretaria Municipal de Esporte.

13.5. Os registros que não caracterizem alteração do contrato poderão ser realizados por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, nas hipóteses do art. 136 da Lei nº 14.133/2021, tais como reajustes ou repactuações previstas no contrato, atualizações financeiras, alterações na razão ou denominação social do contratado e empenho de dotações orçamentárias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o LOCADOR que:

14.1.1. der causa à inexecução parcial do contrato;

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

14.1.2. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

14.1.3. der causa à inexecução total do contrato;

14.1.4. ensejar o retardamento da entrega, disponibilização ou regular utilização do imóvel sem motivo justificado;

14.1.5. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

14.1.6. praticar ato fraudulento na execução do contrato;

14.1.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

14.1.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

14.2. Ao LOCADOR que incorrer nas infrações descritas nesta cláusula poderão ser aplicadas, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções:

14.2.1. advertência;

14.2.2. multa;

14.2.3. impedimento de licitar e contratar;

14.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.3. A sanção de advertência será aplicada quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

14.4. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada quando praticadas as condutas descritas nos itens 14.1.2, 14.1.3 e 14.1.4, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

14.5. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada quando praticadas as condutas descritas nos itens 14.1.5, 14.1.6, 14.1.7 e 14.1.8, bem como nas hipóteses dos itens 14.1.2, 14.1.3 e 14.1.4, quando justificarem a imposição de penalidade mais grave.

14.6. A multa poderá ser aplicada nas seguintes modalidades:

14.6.1. multa moratória de 1% por dia de atraso injustificado, calculada sobre o valor mensal do aluguel, até o limite de 30 dias, na hipótese de atraso na entrega, disponibilização ou regularização do imóvel, ou no cumprimento de obrigação contratual de responsabilidade do LOCADOR;

14.6.2. multa compensatória de 1% a 15% do valor global da contratação, nas hipóteses de inexecução parcial, grave dano à Administração, apresentação de documentação falsa, declaração falsa, ato fraudulento, comportamento inidôneo ou fraude de qualquer natureza;

14.6.3. multa compensatória de 15% a 20% do valor global da contratação, na hipótese de inexecução total do contrato.

14.7. A aplicação das sanções previstas nesta cláusula não exclui, em nenhuma hipótese, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Município de Coari/AM.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

14.8. As sanções previstas nesta cláusula poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, observados a gravidade da infração, o dano causado à Administração, as circunstâncias do caso concreto, as agravantes e atenuantes, bem como os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

14.9. Antes da aplicação de qualquer sanção, será assegurado ao LOCADOR o exercício do contraditório e da ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

14.10. A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar dependerá da instauração de processo administrativo de responsabilização, com observância do rito legal e da competência da autoridade responsável.

14.11. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor eventualmente devido pelo Município de Coari/AM ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença poderá ser cobrada administrativa ou judicialmente, na forma da legislação aplicável.

14.12. Na aplicação das sanções, serão considerados:

14.12.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

14.12.2. as peculiaridades do caso concreto;

14.12.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

14.12.4. os danos causados à Administração;

14.12.5. a reincidência do LOCADOR, quando houver;

14.12.6. a adoção de medidas corretivas pelo LOCADOR.

14.13. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021 ou em outras normas aplicáveis, que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, poderão ser apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a competência da autoridade responsável.

14.14. A personalidade jurídica do LOCADOR, quando pessoa jurídica, poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso de direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática de atos ilícitos previstos neste contrato, ou para provocar confusão patrimonial, observados o contraditório, a ampla defesa e a análise jurídica prévia.

14.15. As sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar serão registradas nos cadastros competentes, na forma da lei.

14.16. Os débitos do LOCADOR para com o Município de Coari/AM, resultantes de multa administrativa ou indenizações, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com créditos devidos ao LOCADOR decorrentes deste ou de outros contratos administrativos mantidos com o Município, observada a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto pelo advento do termo final de sua vigência, caso não haja prorrogação regularmente formalizada, sem prejuízo da apuração de obrigações pendentes, pagamentos devidos, vistorias, indenizações, multas, reparos, restituição do imóvel e demais providências decorrentes da execução contratual.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

15.2. O contrato poderá ser extinto antes do término de sua vigência nas hipóteses previstas nos arts. 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021, bem como nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245/1991, no que couber, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando aplicáveis.

15.3. A extinção contratual poderá ocorrer:

15.3.1. por ato unilateral e escrito da Administração, nas hipóteses legalmente admitidas;

15.3.2. de forma consensual, por acordo entre as partes, desde que haja interesse público e autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

15.3.3. por decisão judicial ou outro meio admitido em lei.

15.4. Constituem motivos para extinção contratual, sem prejuízo de outros previstos em lei:

15.4.1. o não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais;

15.4.2. a indisponibilidade do imóvel para a finalidade pública contratada;

15.4.3. a existência de vícios, defeitos, restrições jurídicas, possessórias, estruturais ou documentais que comprometam o uso regular do imóvel;

15.4.4. a perda da vantajosidade da contratação para a Administração;

15.4.5. a superveniência de imóvel público disponível e adequado ao atendimento da necessidade administrativa;

15.4.6. a ausência de disponibilidade orçamentária ou financeira para continuidade da contratação;

15.4.7. o desvio de finalidade na utilização do imóvel;

15.4.8. o descumprimento, por qualquer das partes, das obrigações assumidas neste contrato.

15.5. A extinção do contrato deverá ser formalizada por termo próprio, sempre que possível precedido de:

15.5.1. relatório do fiscal ou gestor do contrato;

15.5.2. balanço dos eventos contratuais cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.5.3. relação dos pagamentos efetuados e eventualmente pendentes;

15.5.4. vistoria final do imóvel;

15.5.5. apuração de eventuais danos, reparos, indenizações ou multas;

15.5.6. manifestação da autoridade competente.

15.6. Ao término da locação, o LOCATÁRIO restituirá o imóvel nas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, bem como as benfeitorias autorizadas, necessárias ou incorporadas nos termos deste contrato.

15.7. A extinção do contrato não impede o reconhecimento de eventual desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que poderá ser concedida indenização por meio de termo indenizatório, desde que o pedido tenha sido formulado na forma e no prazo legal.

15.8. A alteração social, modificação da finalidade ou alteração da estrutura da pessoa jurídica LOCADORA não ensejará, por si só, a extinção contratual, desde que não comprometa sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas e não prejudique a regularidade da locação.

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

15.9. Caso a alteração implique modificação da pessoa jurídica contratada, da titularidade, posse, administração ou disponibilidade jurídica do imóvel, deverá haver comunicação imediata ao LOCATÁRIO e análise da Administração quanto à necessidade de formalização de termo aditivo ou adoção das providências cabíveis.

15.10. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o LOCADOR mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão contratante ou com agente público que atue ou tenha atuado na contratação, fiscalização ou gestão contratual, bem como com seus cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, observado o art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021 e assegurada a apuração em processo próprio.

15.11. A extinção contratual não afasta a aplicação das sanções administrativas cabíveis, nem a obrigação de reparação integral de eventuais danos causados à Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não expressamente previstas neste contrato serão resolvidos pela Administração, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991, no que couber, da legislação municipal aplicável, dos documentos constantes do Processo Administrativo nº 43/2026 - SEMESP, especialmente o Termo de Referência, e dos princípios que regem a Administração Pública.

16.2. A aplicação da Lei nº 8.245/1991 ocorrerá de forma compatível com o regime jurídico-administrativo, sem afastar as prerrogativas, deveres e controles próprios da Administração Pública previstos na Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a divulgação do presente contrato e de seus eventuais aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, na forma do art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como mantê-los à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos do art. 91 da mesma Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Coari/AM para dirimir eventuais controvérsias decorrentes da execução deste contrato que não puderem ser resolvidas administrativamente ou por meio de conciliação, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, nos termos do art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

Coari-AM, 05 de maio de 2026.

Regenilson dos Santos Torres
Secretário Municipal Adjunto de Esporte
Decreto Municipal de 07 de Fevereiro de 2025

REGENILSON DOS SANTOS TORRES
Secretário Municipal Adjunto de Esporte
LOCATÁRIO

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br

Alda Farias de Lima

ALDA FARIAS DE LIMA
CPF: 269.473.312-34
LOCADORA

Rua 05 de Setembro, nº 461 - Bairro Centro
Coari-AM / CEP- 69460-000
comissãodecontrataçao@coari.am.gov.br