

CONTRATO Nº 196/2025
COMPRAS E SERVIÇOS COMUNS – LEI 14.133/2021



PROCESSO DE ORIGEM

Inexigibilidade Nº 024/2025
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO: 0586/2025



OBJETO CONTRATUAL

Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais – APAE, em parceria com a Secretaria Municipal de Assistência Social do município de Buriti-MA.



VALOR CONTRATUAL

R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)



VIGÊNCIAS CONTRATUAL

INICIAL: 22 de abril de 2025
FINAL: 22 de abril de 2026



DADOS DO CONTRATANTE

Secretaria Municipal de Assistência Social, CNPJ nº 15.441.564/0001-37
Pc Felinto Farias, nº 01, centro, Buriti, Maranhão.
Sherlyane Machado de Oliveira, CPF nº 037.640.273-39



DADOS DO CONTRATADO

MARIA JOSE LIMA BRAGA CPF: 175.306.603-49
Rua Santa Helena, nº 117, Bacuri, Buriti-MA



FISCAL DO CONTRATO

Conforme Portaria em anexo

PREÂMBULO

Aos 22 de abril de 2025, a Prefeitura Municipal de Buriti-MA, através da Secretaria Municipal de Assistência Social, inscrita no CNPJ nº **15.441.564/0001-37**, em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 na presença de testemunhas abaixo nomeadas acordam em assinar o presente **TERMO DE CONTRATO**, decorrente do Processo de Contratação em epígrafe, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais – APAE, em parceria com a Secretaria Municipal de Assistência Social do município de Buriti-MA. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

- 2.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados da sua publicação, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 2.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
- 2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a locadora deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

- 3.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

4. CLÁUSULA QUARTA - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

- 4.1. 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. CLÁUSULA QUINTA - PREÇO

- 5.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, perfazendo o valor total R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais).
- 5.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à locatária, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

5.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando locadora e locatária suas respectivas partes da parcela. Caso a locatária a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da locadora 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.



6. CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

- 6.1. O prazo para pagamento a locadora e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTAMENTO

- 7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do laudo de avaliação, em 11/04/2025
- 7.2. Após o interregno de um ano, a pedido do contratado, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pela locatária, do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 7.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 7.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, a locatária pagará à locadora a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 7.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 7.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 7.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 7.8. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a locadora aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.
- 7.9. O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidente com o termo aditivo para fins de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 8.1 Pagar o valor do aluguel;
- 8.2. Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;
- 8.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;
- 8.4. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.5. Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;
- 8.6. Fica o LOCATÁRIO responsável pela quitação do IPTU, proporcional ao período da locação
- 8.7. Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- 8.8. Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;
- ## 9. CLÁUSULA NOVA - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA
- 9.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada;
- 9.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

- 9.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 9.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.6. Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;
- 9.7. O LOCADOR deverá aceitar a alteração da finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão contratual, multa ou dever de pagar qualquer indenização;
- 9.8. O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos a contratação:
- 9.8.1. Aumentar ou diminuir os quantitativos contratados nos limites legais;
- 9.8.2. Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 9.8.3. Fiscalizar sua execução;
- 9.8.4. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação;
- 9.9. É dever do LOCADOR cumprir todos os dispositivos legais e contratuais, devendo ainda:
- 9.9.1. Manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual;
- 9.9.2. Substituir, corrigir ou refazer objetos prestados de forma inadequada;
- 9.9.3. Manter preposto para representá-lo na execução do objeto contratual, bem como endereço de e-mail atualizado por meio do qual se estabelecerá comunicação e receberá notificações;
- 9.9.4. Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vício do objeto contratual ou sua execução;
- 9.9.5. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, se for o caso;

10. CLÁUSULA DÉCIMA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 10.1. A possibilidade de benfeitorias e conservação do imóvel e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1. 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.

- 11.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) **Advertência**, quando o contratado 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. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da locação;
2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, de 1% a 10% do valor do Contrato.
3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, de 1% a 10% do valor do Contrato.
4. Para infração descrita na alínea “b” do subitem **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, a multa será de 1 % a 10% do valor do Contrato.
5. Para infrações descritas na alínea “d” do subitem **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, a multa será de 1% a 10% do valor do Contrato.

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

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

11.4.1. 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)

11.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela locatária à locadora, 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).

11.4.2. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, 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.

11.6. 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 LOCATÁRIA;

e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.7. 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 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.8. A personalidade jurídica do Contratado 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 o Contratado, 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).

11.9. A locatária 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).

11.10. 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, de 2021.

11.11. 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 o contratado possua com o mesmo órgão ora locatária.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

12.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a locatária, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

12.1.1. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

12.1.2. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

12.3. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.3.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

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

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

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

12.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

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

12.5.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.5.3. Indenizações e multas.

12.6. 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 da Lei nº 14.133, de 2021).

12.7. A locatária poderá ainda, nos casos em que houver necessidade de ressarcimento de prejuízos causados à Administração, nos termos do art. 139, IV da Lei nº 14.133, de 2021, reter os eventuais créditos existentes em favor da locadora decorrentes do contrato.

12.8. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, IV da Lei nº 14.133, de 2021).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Buriti deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

ANEXO I – RUBRICAS ORÇAMENTÁRIAS

ÓRGÃO: 02 – PODER EXECUTIVO

UNIDADE ORÇAMENTARIA: 02 08 00 SEC. MUN. DE DESENVOLVIMENTO

ECONOMICO E SOCIAL PROJETO/ATIVIDADE: 08 244 0024 2041 0000 MANUT. SEC.

DE TRAB. E AÇÃO SOCIAL CLASSIFICAÇÃO ECÔNOMICA: 3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão decididos pela locatária, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e normas e princípios gerais dos contratos.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ALTERAÇÕES

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2. 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.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICAÇÃO

16.1 Incumbirá à locatária providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

17.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Buriti-MA para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

ASSINATURAS

PELA CONTRATANTE

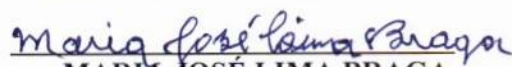


Sherlyane Machado de Oliveira

Secretária Municipal de Assistência Social

Portaria nº 008/2025

PELA CONTRATADA



MARIA JOSÉ LIMA BRAGA

CPF: 175.306.603-49

TESTEMUNHAS



NOME:



NOME: