CONTRATO Nº 226/2025.
PROCESSO Nº 005428/ 2025
INEXIGIBILIDADE Nº 053/2025.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, O MUNICÍPIO DE COROATÁ, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA DE COROATÁ – MA E, DO OUTRO LADO SR. JOÃO VICTOR LIRA FRANÇA, NA FORMA ABAIXO.

O **MUNICÍPIO DE COROATÁ/MA**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA**, sediada na Praça Jose Sarney, 159, Centro, Coroatá/MA, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.331.110/0001-12, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Governo, o Sr. Francinaldo de Almeida Silva, inscrito no CPF n.º 033.040.993-01, portador da Carteira de Identidade n.º 029505412005-6, SSP-MA, residente e domiciliado nesta cidade e do outro lado a Sr. João Victor Lira França, portador do RG 062149522017-5, inscrito no CPF sob o n° 626.915.223-26, residente e domiciliado na Rua da Salvação, nº 784, Coroatá/MA, doravante denominado **CONTRATADA**, **RESOLVEM** celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, tendo em vista o Processo Administrativo nº: 005428/2025/SEGOV contratação direita por inexigibilidade de licitação, Ratificada pelo Ordenador de Despesa, submetendo as partes às disposições constantes no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133 de 2021, e suas alterações, sob as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este contrato tem por objeto a locação de imóvel para fins não residenciais, destinado ao uso do Anexo do Centro Administrativo, onde operarão diversos departamentos do Município de Coroatá/MA, em conformidade com o Planejamento Administrativo, fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

2.1 O prazo de vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos termos do art. 57 da Lei nº 14.133/2021, observando-se a necessidade de continuidade do serviço público e a disponibilidade orçamentária.

2.2 Permanecendo o Locatário no imóvel após a data fixada como termo final do contrato, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, nos termos da legislação civil, devendo as condições ajustadas neste contrato serem respeitadas.

2.3 Qualquer tolerância do **LOCADOR**, de seu procurador ou preposto, não se entenderá como renovação ou modificação de qualquer cláusula deste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA COBRANÇA DE ALUGUEL

3.1 O valor global do presente contrato é de R$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais de R$ 6.000,00(Seis mil reais), mediante crédito em conta bancária indicada pelo **LOCADOR.**

3.2 O pagamento dar-se-á diretamente na conta corrente da Contratada, junto ao Banco 077 -Inter, agência nº 0001 e conta corrente nº 451547560.

3.3 O pagamento será realizado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, mediante apresentação da respectiva nota fiscal, conforme exigências dos arts. 89 e 117 da Lei nº 14.133/2021.

3.4 Em caso de atraso de pagamento por culpa da administração pública, serão aplicados encargos moratórios conforme previsto no art. 40, inciso XIV, da Lei nº 14.133/2021, com os juros de mora calculados com base no índice oficial da caderneta de poupança.

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTAMENTO

4.1 O presente contrato poderá ser reajustado anualmente, mediante acordo entre as partes, observando-se os critérios definidos no art. 89 da Lei nº 14.133/2021, bem como na legislação correlata. O índice a ser utilizado será o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M/FGV), ou outro que venha a substituí-lo, conforme pactuado pelas partes.

4.2 A revisão do valor do aluguel será realizada com base na variação nominal do índice contratado, preservando-se, sempre, a compatibilidade do valor com o mercado imobiliário local, atendendo ao disposto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, de forma a evitar desequilíbrios econômicos e financeiros.

CLÁUSULA QUINTA – DO GESTOR DO CONTRATO

5.1 A Secretaria Municipal de Governo e Articulação Politica designará um gestor e um fiscal do contrato, em conformidade com o art. 7º, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, para acompanhar e fiscalizar a execução contratual, anotando em registro próprio todas as ocorrências e adotando as providências necessárias para regularização de eventuais pendências.
5.1.1. O Gestor do Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
5.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.
5.1.3. Além das atividades neste contrato, no edital que originou esse contrato, bem como em seus anexos, são atribuições do Gestor do Contrato:
a) Inspecionar sistematicamente o objeto do contrato, com a finalidade de examinar ou verificar se sua execução obedece às especificações técnicas de materiais e/ou serviços, ao projeto, aos prazos estabelecidos e demais obrigações do contrato;
b) Organizar de forma sistemática todas as informações pertinentes aos processos que envolvem a obra: projetos, licitação, contrato, medições, cronogramas físico-financeiros previstos e realizados, aditivos, reajustamentos, realinhamentos, pagamentos, Projeto como Construído (As Built), termos de recebimento provisório e definitivo e devolução de cauções, etc.
c) Disponibilizar, mensalmente, relatórios constando informações gerenciais em caso de obra;
d) Aferir as medições dos serviços executados que deverão ser acompanhadas por registro fotográfico e pelas respectivas memórias de cálculo;
e) Solicitar, formalmente, a contratada, nos eventuais aditivos e paralisações, justificativa técnica respectiva e com base na mesma, formar juízo de valor desses eventos e encaminhar a documentação necessária para instâncias superiores providenciarem as medidas cabíveis aos mesmos;
f) Comunicar a instâncias superiores qualquer infração cometida pela contratada, mediante parecer técnico fundamentado, nos termos da Lei de Licitações, a fim de que as medidas legais cabíveis possam ser aplicadas.

g) Exigir da **CONTRATADA** o cumprimento dos prazos dispostos no **CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO** apresentado anexo a este instrumento, considerando que a execução de cada serviço/etapa será aferida, em cada medição, consoante **CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**, previamente aprovado e que a aferição dos prazos se dará mediante a comparação entre o valor total da etapa prevista no cronograma físico-financeiro e o efetivamente realizado, no mês em análise (caso exista).

5.3. O acompanhamento, o controle, a fiscalização e avaliação de que trata este item não excluem a responsabilidade da Contratada e nem confere à Contratante responsabilidade solidária, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades ou danos na execução dos serviços contratados.

5.4. A **CONTRATANTE** se reserva o direito de rejeitar, no todo ou em parte, os serviços ora contratados, prestados em desacordo com o presente Contrato e o Edital que o originou.

5.5. A Superintendência de Acompanhamento de Contratos e Convênios, vinculada à Secretaria Municipal Planejamento, Orçamento e Gestão, será responsável pelo acompanhamento e fiscalização na execução dos serviços contratados, auxiliando o gestor do contrato no fiel cumprimento do objeto deste Edital.

CLÁUSULA SEXTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

6.1 A **CONTRATANTE** reconhece o recebimento do imóvel objeto do presente contrato, conforme especificado no Laudo de Avaliação anexo, obrigando-se a utilizá-lo de forma adequada e mantê-lo em perfeito estado de conservação durante a vigência do contrato, salvo as deteriorações normais decorrentes do uso.

6.2 O **LOCADOR** será responsável por realizar eventuais reparos estruturais ou de manutenção corretiva de natureza grave no imóvel, desde que não sejam decorrentes de mau uso pela **CONTRATANTE.**

6.3 A devolução do imóvel ocorrerá mediante vistoria final, e as condições de conservação deverão estar em conformidade com as obrigações pactuadas neste contrato e na legislação aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE

7.1 É de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, o pagamento das despesas relativas ao consumo de luz, água e esgoto, utilização de serviços telefônicos, taxa de lixo, bem como quaisquer outros da mesma natureza assim determinados pelo Poder Público, que vierem a incidir sobre o imóvel, referentes à utilização do mesmo.

7.2 É de inteira e exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO,** o pagamento das despesas relativas aos tributos e emolumentos que não se enquadrem no que dispõe a Cláusula anterior, e que incidirem ou vierem a incidir sobre o imóvel objeto do presente contrato de locação.

7.3 É também de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o encargo de reformar o imóvel em caso de danos ao mesmo quando de sua entrega ao **LOCADOR.**

CLÁUSULA OITAVA – DA FACHADA PRINCIPAL

8.1 A fachada principal do imóvel objeto do presente contrato de locação não poderá ser modificada, podendo, entretanto, o **LOCATÁRIO**, promover as adaptações na sua parte interna, que julgar necessária, desde que estas não comprometam a estrutura e segurança do imóvel, com prévia anuência, por escrito, do **LOCADOR** ou seu representante legal, para esse fim constituído.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

9.1 **O LOCATÁRIO** poderá executar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do **LOCADOR**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo **LOCADOR.**

9.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

9.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância do **LOCADOR.** Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO,** finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.4 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do **LOCATÁRIO.**

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 As despesas com o pagamento do aluguel mensal e demais encargos correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Classificação Orçamentária: Secretaria Municipal de Governo

02 – Executivo	
Unidade Orçamentária	0301 – Secretaria Municipal de Governo
Função	04 – Administração
Sub-Função	122 – Administração Geral
Programa	0021 – Gestão Administrativa e Governamental
Projeto Atividade	4.005 – Manutenção e Funcionamento da Sec. Mun. de Governo
Classificação Econômica	3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte de Recurso	1500000000 – Recursos não Vinculados de Impostos

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

11.1 AO **LOCADOR** é reservado o direito de vistoriar o imóvel objeto do presente contrato de locação quando achar conveniente, desde que faça em horário compatível com o funcionamento do órgão ocupante, podendo faze-lo, no todo ou em parte, ressalvadas as dependências que as circunstâncias no momento as tornem privativas, ou as que pela natureza das atividades nelas desenvolvidas, recomendam acesso reservado a determinados servidores.

11.2 Para fiel disposto no caput desta Cláusula, o titular do órgão ocupante do imóvel objeto do presente instrumento ou quem for por este designado, acompanhará o **LOCADOR** ou quem for por este designado, acompanhará o **LOCADOR** ou quem for por este designado no exercício desse direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

12.1 O presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela CONTRATANTE, mediante notificação formal com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, nos casos previstos no art. 134 da Lei nº 14.133/2021, sem qualquer ônus, salvo indenizações devidas nos termos da lei.

12.2 Ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

13.1 Este contrato será publicado em extrato, no Diário Oficial do Município, correndo as despesas por conta do LOCATÁRIO, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1 Fica eleito o Foro desta cidade de Coroatá/MA, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E, por estarem assim justas, acertadas e contratadas, após lido e achado conforme, as partes, por seus representantes legais, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas que também os subscrevem.

Coroatá - MA, 01 de julho de 2025.

Francinaldo de Almeida Silva
SECRETARIO MUNICIPAL DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA
Decreto n° 002/2025

João Victor Lira França

João Victor Lira França
RG 062149522017-5
CPF sob o n° 626.915.223-26
pelo LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome: Marcos Aurélio Medeiros Sales
CPF: 710.892.683-00

Nome: [illegible]
CPF: 936.792.383-04