

MINUTA DO CONTRATO

INEXIGIBILIDADE Nº .../2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº .../2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BALSAS, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO DE GESTÃO TRIBUTÁRIA, E O LOCADOR ..., NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS.

A **Prefeitura Municipal de Balsas/MA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 06.441.430/0001-25, sediada na Rua Professor Joca Rêgo, n.º 121, Centro, Balsas/MA, CEP 65.800-000, por intermédio da **Secretaria Municipal de ...**, representada pelo seu titular, o(a) Sr(a). ..., nomeado(a) pela Portaria n.º ... de ... de ... de 20..., publicado no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Maranhão, Edição n.º ..., portador(a) da Carteira de Identidade n.º ..., inscrito(a) no CPF n.º ..., doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o(a) empresa ..., inscrita no CNPJ sob o nº ..., neste ato representada pelo(a) Sr. (a) ..., portador(a) da Carteira de Identidade n.º ..., inscrito(a) no CPF nº ..., sediado(a) na ..., doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do **Processo Administrativo nº .../2026**, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1. Constitui objeto do presente instrumento o contrato de locação ..., conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. O custo estimado total da contratação é de **R\$... (valor por extenso)**, conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	R\$ VALOR UNITÁRIO	R\$ VALOR TOTAL
1	...	...	...	...	...

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1 O **LOCADOR** obriga-se a:

- 2.1.1 Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, compatíveis com sua destinação para funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, destinado ao armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários e bens públicos.





- 2.1.2** Garantir, durante todo o prazo da locação, o uso pacífico do imóvel pelo LOCATÁRIO, sem interferências que prejudiquem sua utilização para a finalidade contratada.
- 2.1.3** Manter, durante a vigência contratual, as características físicas e a destinação do imóvel que justificaram sua escolha pela Administração, assegurando sua aptidão para utilização como depósito municipal.
- 2.1.4** Responder por vícios ou defeitos existentes no imóvel, anteriores ao início da locação, que comprometam sua utilização para a finalidade contratada.
- 2.1.5** Realizar, juntamente com o LOCATÁRIO, a vistoria inicial do imóvel por ocasião da entrega, registrando em Termo de Vistoria seu estado de conservação e eventuais ocorrências identificadas.
- 2.1.6** Responder por danos decorrentes de problemas estruturais ou defeitos preexistentes no imóvel, inclusive aqueles relacionados às instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e demais elementos estruturais, quando de sua responsabilidade.
- 2.1.7** Responder por débitos de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, desde que constituídos anteriormente ao início da locação.
- 2.1.8** Arcar com as obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, incluindo impostos e taxas, salvo disposição contratual ou legal em contrário.
- 2.1.9** Responsabilizar-se pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, quando aplicáveis.
- 2.1.10** Arcar com eventuais despesas de administração imobiliária e intermediação, quando houver, salvo disposição contratual em contrário.
- 2.1.11** Assumir as despesas extraordinárias relacionadas ao imóvel, incluindo intervenções estruturais e demais encargos que não se caracterizem como despesas ordinárias decorrentes da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO.
- 2.1.12** Entregar o imóvel livre e desembaraçado de obstáculos, ocupações ou restrições que impeçam ou dificultem sua utilização para o funcionamento do depósito municipal.
- 2.1.13** Manter, durante toda a vigência contratual, as condições que assegurem a regularidade jurídica do imóvel e sua disponibilidade para utilização pelo LOCATÁRIO.
- 2.1.14** Notificar o LOCATÁRIO, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, caso não haja interesse na continuidade da locação, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.
- 2.1.15** Apresentar, quando solicitado, comprovantes relacionados aos encargos e obrigações incidentes sobre o imóvel cuja responsabilidade lhe seja atribuída.
- 2.1.16** Informar ao LOCATÁRIO qualquer alteração na titularidade, posse ou situação jurídica do imóvel que possa afetar sua utilização, apresentando, quando cabível, a documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e nas condições estipulados neste contrato.





- 3.1.2.** Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, destinado ao armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos setores e unidades administrativas do Município, preservando sua integridade e condições de uso.
- 3.1.3.** Realizar, juntamente com o LOCADOR, a vistoria inicial do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para verificação detalhada de seu estado de conservação, conforme Termo de Vistoria integrante deste contrato.
- 3.1.4.** Manter o imóvel em condições adequadas de limpeza, conservação, organização e utilização durante toda a vigência contratual.
- 3.1.5.** Restituir o imóvel ao final da locação nas condições em que foi recebido, conforme descrito no Termo de Vistoria, ressalvados os desgastes decorrentes do uso regular.
- 3.1.6.** Comunicar ao LOCADOR, por escrito, qualquer dano, defeito ou necessidade de reparo no imóvel cuja responsabilidade não seja decorrente do uso ordinário, bem como eventuais interferências ou turbações de terceiros.
- 3.1.7.** Permitir a realização de reparos urgentes a cargo do LOCADOR, assegurado o direito à eventual compensação proporcional, quando aplicável.
- 3.1.8.** Realizar imediatamente os reparos necessários quando os danos ao imóvel forem causados por seus servidores, usuários ou terceiros sob sua responsabilidade.
- 3.1.9.** Não promover alterações permanentes ou intervenções que modifiquem substancialmente as características do imóvel sem prévia autorização formal do LOCADOR.
- 3.1.10.** Encaminhar ao LOCADOR documentos de cobrança, notificações ou exigências relacionadas ao imóvel que não sejam de sua responsabilidade.
- 3.1.11.** Arcar com as despesas ordinárias relacionadas ao uso e funcionamento do imóvel, incluindo manutenção de rotina e conservação necessária ao uso contínuo.
- 3.1.12.** Responsabilizar-se pelas despesas de consumo eventualmente decorrentes da utilização do imóvel, quando aplicáveis, conforme estabelecido no instrumento contratual.
- 3.1.13.** Cumprir eventuais normas de uso do imóvel, regulamentos internos ou regras aplicáveis, quando existentes.
- 3.1.14.** Utilizar o imóvel de forma a não causar danos à sua estrutura, respeitando sua capacidade de uso e as condições estabelecidas para sua ocupação.
- 3.1.15.** Zelar pela segurança do imóvel durante sua utilização, adotando medidas necessárias para evitar danos, depredações ou uso indevido.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO





- 4.1. O LOCATÁRIO somente poderá realizar obras, modificações, benfeitorias ou intervenções no imóvel mediante autorização prévia e expressa do LOCADOR, ressalvadas as situações emergenciais devidamente justificadas que envolvam risco à segurança dos usuários ou à adequada utilização do imóvel.
- 4.2. As benfeitorias necessárias, quando autorizadas, poderão ser indenizadas pelo LOCADOR, mediante avaliação técnica e conforme a legislação aplicável.
- 4.3. As benfeitorias úteis dependerão de autorização prévia e formal do LOCADOR, podendo ser indenizadas quando houver previsão expressa entre as partes.
- 4.4. Em caso de necessidade urgente, devidamente justificadas pelo interesse público, o LOCATÁRIO poderá realizar intervenções indispensáveis à preservação da segurança, da funcionalidade ou da utilização do imóvel, devendo comunicar formalmente o LOCADOR no menor prazo possível.
- 4.5. As benfeitorias úteis não autorizadas poderão ser removidas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, desde que sua retirada não comprometa a estrutura ou as condições de uso do imóvel.
- 4.6. As benfeitorias de caráter meramente decorativo somente serão indenizáveis mediante autorização prévia do LOCADOR.
- 4.7. Na ausência de concordância quanto à indenização, tais benfeitorias poderão ser retiradas ao término da locação, desde que não causem prejuízo ao imóvel.
- 4.8. O valor de eventual indenização por benfeitorias poderá ser objeto de ajuste entre as partes, mediante formalização em instrumento próprio.
- 4.9. Eventuais danos causados ao imóvel em razão de intervenções realizadas pelo LOCATÁRIO deverão ser reparados às suas expensas, quando decorrentes de uso inadequado ou execução sem autorização.
- 4.10. O LOCATÁRIO deverá zelar pela conservação do imóvel durante toda a vigência contratual, realizando as medidas de manutenção e organização necessárias à adequada utilização do imóvel para a finalidade contratada.
- 4.11. Encerrada a locação, o imóvel deverá ser devolvido ao LOCADOR em condições compatíveis com aquelas registradas na vistoria inicial, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

- 5.1. O prazo do presente Contrato será de ... (...) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.
- 5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves.
- 5.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.
- 5.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.
- 5.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.





6.1. O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$... (valor por extenso)**, perfazendo o valor global de **R\$... (valor por extenso)**.

6.2. O pagamento será efetuado, até o **10º (décimo) dia útil** subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Bancária informada pelo Locador;

6.3. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel, cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO**, tais como consumo de água e esgoto, energia elétrica e demais despesas decorrentes da utilização do imóvel, serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4. Os encargos locatícios de responsabilidade do **LOCATÁRIO** serão devidos a partir da data da efetiva ocupação do imóvel e permanecerão sob sua responsabilidade durante toda a vigência do contrato. Na hipótese de extinção da locação, o **LOCATÁRIO** responderá pelo pagamento das despesas correspondentes ao período em que permaneceu na posse do imóvel, devendo comprovar, quando solicitado, a quitação dos encargos sob sua responsabilidade até a data da desocupação.

6.5. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1. A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária abaixo:

Unidade Orçamentária:

Órgão:

Ação





Função:
Subfunção:
Programa:
Projeto/ Atividade/ Oper. Especial:
Natureza da Despesa:
Fonte de Recursos:

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Educação, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

9.2. Fica desde já indicado para representar a Secretaria Municipal de Educação como fiscal do presente contrato, a servidor(a), nomeado(a) pela Portaria de nº

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de





obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

b.1. Moratória de 1 % por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

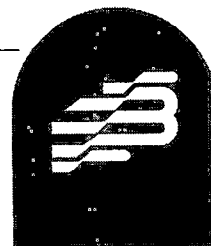
d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;



V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I. A natureza e a gravidade da infração cometida;
- II. As peculiaridades do caso concreto;
- III. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, 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 30 (trinta) dias;

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir 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.

12.1.1. A extinção 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.



12.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

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

12.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5. 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.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO.

14.1. Fica eleito o foro do Município de Balsas, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em 2 (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

BALSAS/MA, ... de de 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ...

LOCATÁRIO

REPRESENTANTE LEGAL DO IMÓVEL
LOCADOR

