

**MINUTA DO CONTRATO**

INEXIGIBILIDADE Nº .../2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2109.1/2026

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BALSAS, POR
INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, E
O LOCADOR GONÇALO AGUIAR, 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, nº 121, Centro, Balsas/MA, CEP 65.800-000, por intermédio da **Secretaria Municipal de Saúde**, representada pelo seu titular, o Sr. **Felipe Queiroz Fonseca Neto**, nomeado pela Portaria nº ... de ... de ... de 20..., publicado no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Maranhão, Edição nº ..., portador da Carteira de Identidade nº ..., inscrito no CPF nº ..., doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o Sr. **Gonçalo Aguiar**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 063075682017-0, inscrito no CPF nº ..., residente e domiciliado na **Rua 27, S/N, Bairro São Caetano, Balsas/MA**, doravante denominado **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 2109.1/2026**, 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 de imóvel urbano situado na Rua Vereador Antônio Pires, Quadra 402, Lote 02, Bairro São José, Balsas/MA, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA, conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 247.022,52 (duzentos e quarenta e sete mil e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos)**, conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	R\$ VALOR UNITÁRIO	R\$ VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel urbano situado na Rua Vereador Antônio Pires, Quadra 402, Lote 02, Bairro São José, Balsas/MA, com área total aproximada de 6.126 m², destinado ao funcionamento	Mês	12	20.585,21	247.022,52





do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III				
---	--	--	--	--

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 o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III.
- 2.1.2** Garantir, durante todo o prazo da locação, o uso pacífico do imóvel pelo LOCATÁRIO, sem interferências que prejudiquem a prestação dos serviços de saúde.
- 2.1.3** Manter, durante a vigência contratual, a forma e a destinação do imóvel, incluindo as benfeitorias realizadas, a área de lazer e o campo society, assegurando sua aptidão para uso em serviços de atenção psicossocial.
- 2.1.4** Responder por vícios ou defeitos existentes no imóvel, anteriores ao início da locação, que comprometam sua utilização para atividades assistenciais.
- 2.1.5** Realizar, juntamente com o LOCATÁRIO, a vistoria inicial do imóvel por ocasião da assinatura do contrato, registrando em Termo de Vistoria o estado de conservação e eventuais ocorrências identificadas.
- 2.1.6** Responder por danos decorrentes de problemas estruturais ou defeitos preexistentes no imóvel, inclusive relacionados às instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e demais elementos estruturais.
- 2.1.7** Responder por débitos de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, desde que anteriores ao início da locação.
- 2.1.8** Arcar com as obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, salvo disposição contratual em contrário.
- 2.1.9** Responsabilizar-se por contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, quando aplicável.
- 2.1.10** Arcar com eventuais despesas de administração imobiliária e intermediação, quando houver.
- 2.1.11** Assumir despesas extraordinárias relacionadas ao imóvel, incluindo intervenções estruturais, adequações necessárias à manutenção das condições de uso e demais encargos que não se caracterizem como despesas ordinárias.
- 2.1.12** Entregar o imóvel com todas as instalações em funcionamento, incluindo sistemas elétrico, hidráulico e sanitário, em condições adequadas para uso contínuo na prestação dos serviços de saúde.
- 2.1.13** Manter, durante toda a vigência contratual, as condições que assegurem a regularidade jurídica do imóvel.
- 2.1.14** Notificar o LOCATÁRIO, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, caso não haja interesse na continuidade da locação.
- 2.1.15** Apresentar, quando solicitado, comprovantes relacionados a encargos incidentes sobre o imóvel.
- 2.1.16** Informar ao LOCATÁRIO qualquer alteração na titularidade ou na situação jurídica do imóvel, apresentando 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 do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, de forma compatível com sua destinação, preservando sua integridade e funcionalidade.
- 3.1.3.** Realizar, juntamente com o LOCADOR, a vistoria inicial do imóvel por ocasião da assinatura do contrato, 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, segurança e utilização durante toda a vigência contratual, observando as exigências aplicáveis aos serviços de saúde.
- 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 na estrutura interna ou externa do imóvel sem prévia autorização formal do LOCADOR, exceto adequações simples necessárias ao funcionamento da unidade de saúde, desde que não comprometam a estrutura do bem.
- 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 decorrentes da utilização do imóvel, como energia elétrica, água, esgoto, internet, telefone e outros serviços necessários ao funcionamento da unidade de saúde.
- 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 ou benfeitorias no imóvel mediante autorização prévia e expressa do LOCADOR, ressalvadas as situações de urgência devidamente justificadas que envolvam risco à segurança ou à continuidade dos serviços de saúde.
- 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 justificada pelo interesse público, o LOCATÁRIO poderá realizar intervenções indispensáveis ao funcionamento do CAPS III, 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 manutenções de rotina necessárias ao adequado funcionamento da unidade de saúde.
- 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 RESCISÃO

- 5.1. O prazo do presente Contrato será de **12 (doze) 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 de assinatura do contrato, vedada a atribuição de efeitos retroativos.
- 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 SÉCIA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1. O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ 20.585,21 (vinte mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e vinte e um centavos)**, perfazendo o valor global de **R\$ 247.022,52 (duzentos e quarenta e sete mil e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos)**.

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. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR 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.

6.5. 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.

7.1. 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 SÉCIA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Unidade Orçamentária: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE BALSAS – FMS

Órgão: 07 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FMS





Ação

Função: 10

Subfunção:

Programa:

Projeto/ Atividade/ Oper. Especial:

.....

Natureza da Despesa:

3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Fonte de Recursos:

1 500 Recursos não Vinculados de Impostos; 1 600 Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Federal – Bloco de Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde; 1 621 Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Estadual

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Saúde, 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 Saúde como fiscal do presente contrato, a servidor(a), nomeado(a) pela Portaria de nº

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.

11.1. 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)

12.1. 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 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 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 SAÚDE
FELIPE QUEIROZ FONSECA NETO
LOCATÁRIO

GONÇALO AGUIAR
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL
LOCADOR

