



CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº 20261001.001

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001.30.09.2026-SEMUS.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE RUSSAS, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, E A EMPRESA A F DE LIMA, PARA OS FINS NELE INDICADOS.

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, com sede na Av. Dom Lino, Nº 1383, Centro, Russas/CE - CEP: 62.900-007, inscrita no CNPJ sob o nº 11.734.352/0001-97, neste ato representada pela Sra. **ANA KELLY LEITÃO DE CASTRO**, inscrita no CPF sob o nº 546.945.903-91, doravante denominada **CONTRATANTE**, aqui denominada **LOCATÁRIO**, e de outro lado a empresa **A F DE LIMA**, inscrito no CNPJ nº 08.680.520/0001-02, aqui denominado de **LOCADOR**, tendo como representante legal o Sr. Antônio Ferreira de Lima, inscrito no CPF nº 052.638.913-34, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**, tendo em vista o resultado do **PROCESSO ADMINISTRATIVO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001.30.09.2026-SEMUS**, mediante as condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL** o imóvel situado na Avenida Dom Lino, nº 240, Bairro Centro, Russas/CE, conforme contrato anexado ao **PROCESSO ADMINISTRATIVO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001.30.09.2026-SEMUS**, que será destinado ao funcionamento das instalações administrativas e operacionais do Setor de Controle, Regulação, Avaliação e Auditoria (CARA) da Secretaria Municipal de Saúde de Russas/CE.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Contrato tem como fundamento na **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001.30.09.2026-SEMUS**, bem como às disposições contidas na Lei Federal nº 14.133, de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e suas alterações, Lei Federal nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) e suas alterações, e a Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil).



CLÁUSULA TERCEIRA - DOS PRAZOS

3.1. O prazo de locação do imóvel objeto deste **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL** é de **12 (doze) meses, INICIANDO-SE NO DIA 01/10/2026 E FINDANDO NO DIA 01/10/2027**, podendo, por necessidade da Administração Pública Municipal, ser prorrogado este prazo de locação.

3.2. É vedada a prorrogação automática do presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**, não podendo, sob qualquer hipótese, ser transformado em contrato por prazo indeterminado, haja vista a orientação do Tribunal de Contas da União – TCU, no Acórdão 1127/2009 – Plenário.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR

4.1. As partes fixam o aluguel mensal em valor mensal R\$ 9.000,00 (nove mil reais), perfazendo o valor global do contrato em valor global R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais); estando esse valor de acordo com o Laudo de Avaliação dos Imóveis, emitido pela Coordenadoria de Tributos do Município de Russas, elaborado consoante as características do bem e os valores praticados no mercado imobiliário da região para as locações.

4.2. O LOCADOR anui expressamente com o valor estipulado nesta cláusula.

4.3. O valor do aluguel pactuado deverá ser reajustado em periodicidade anual, contada a partir da data do efeito patrimonial deste instrumento, com base no IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, do mês anterior ao da assinatura do Termo de Apostilamento, ou ainda por outro índice indicado pelo Governo Federal que venha a substituí-lo.

4.4. As partes poderão reajustar o valor da locação com base em índice diverso do estabelecido na Cláusula 4.3, desde que devidamente acordado entre as partes e justificado.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O pagamento a que se refere este instrumento correrá por conta da Dotação Orçamentária: 0901.10.122.0200.2.056 - Manter as Atividades Administrativas da Secretaria de Saude. Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica. Sub Elemento de Despesa: 3.3.90.39.10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. Fonte de recurso:



1.500.1002.00 Receita de Imposto e Trans. – Saúde. Dá conhecimento do inteiro teor da presente ratificação, para que se proceda, se de acordo, à devida ratificação.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

- I.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II.** Utilizar imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII.** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- IX.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- X.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;



XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. São obrigações da LOCADORA:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e sua proposta;

II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços.

III. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal da Educação e Desporto Escolar de Russas-CE, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.

IV. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

V. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

VI. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VII. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VIII. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

IX. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

X. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;



XI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

XII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

XIII. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

XIV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. Com base no art. 104 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II. As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do LOCADOR;

III. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) O não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato;



IV. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” do subitem III desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA NONA – DAS FORMAS DE RESCISÃO

9.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral facultadas à LOCATÁRIA, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

I. Por mútuo acordo entre as partes;

II. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

IV. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da LOCATÁRIA no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

10.1. Não é permitido fazer quaisquer instalações, adaptações, benfeitorias ou obras sem autorização expressa do LOCADOR. Estas, uma vez permitidas e executadas, aderirão desde logo ao imóvel, não fazendo jus à LOCATÁRIA qualquer indenização. Fica o LOCADOR, desde já, ciente que seu eventual silêncio ou inércia do LOCADOR será considerado consentimento tácito.

10.2. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária, removível, realizada pela LOCATÁRIA, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

10.3. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO PAGAMENTO



11.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente do LOCADOR, junto à agência bancária indicada pela mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

12.1.1. ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

12.1.2. MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total deste instrumento, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

12.1.3. IMPEDIMENTO de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

12.1.4. DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

§1º As sanções de advertência, impedimento e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, facultada a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

§2º A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS

13.1. Fica estabelecido que os casos omissos no presente contrato e os que, porventura, venham a surgir serão dirimidos de acordo com a Lei Federal nº 14.133, de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e suas alterações, a Lei Federal nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) e suas alterações, e a Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil).



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1. Para todas as questões resultantes do presente contrato, será competente o Foro de Russas/CE, com a expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

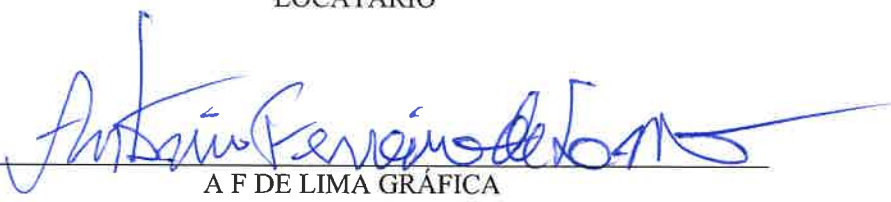
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. E por estarem as partes justas e acertadas, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, para que surta um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIA, e pelas testemunhas abaixo.

Russas-CE, 01 de outubro de 2026.



ANA KELLY LEITÃO DE CASTRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO



A F DE LIMA GRÁFICA
CNPJ Nº 08.680.520/0001-02
ANTÔNIO FERREIRA DE LIMA
LOCADOR

TESTEMUNHA 01:

NOME: nel

CPF: 495.702.113-34

TESTEMUNHA 02:

NOME: SD

CPF: 928.692.893-91