



Inexigibilidade de Licitação nº 50/2026
Processo administrativo nº 02011.000015/2026
Licitação nº 108/2026

TERMO DE CONTRATO Nº 88/2026

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
QUE FAZEM ENTRE SI A PREFEITURA MUNICIPAL DE
LAJES, E A SENHORA KALYANA MARIA DA SILVA
ALVES.**

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJES**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.113.466/0001-05, com sede no Palácio Alzira Soriano, situada à Rua Ramiro Pereira da Silva, 17, Centro, Lajes/RN – CEP: 59.535-000, neste ato representado pelo PREFEITO CONSTITUCIONAL, Sr. **FELIPE FERREIRA DE MENEZES ARAÚJO**, portador da Carteira de Identidade nº 2.842.134 expedida por SSP/RN, e inscrito no CPF nº 090.085.724-27, doravante denominado **LOCATÓRIO**, e, de outro lado, a Senhora **KALYANA MARIA DA SILVA ALVES**, inscrita no CPF nº **670.981.934-53**, residente à Rua Vereadora Maria Queiroz, nº 2354 – FT AP-2102 Edifício Torre Lisboa, Lagoa Nova, Natal/RN – CEP: 59.062-410, doravante denominada **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo nº **02011.000015/2026** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 50/2026, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a **Locação de imóvel, totalmente mobiliado e climatizado, situado à Rua dos Mandacarus, nº 28, Bairro Alto da Beleza, Lajes/RN, destinado ao funcionamento da sede administrativa integrada das Secretarias Municipais de Planejamento, Finanças e Comunicação, da Controladoria Geral do Município, da Procuradoria Geral do Município e do setor responsável pelos processos administrativos das Secretarias Municipais, com o objetivo de centralizar as atividades administrativas, otimizar a gestão pública e elevar a eficiência na prestação dos serviços públicos, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.**

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
------	---------------	---------	-----	----------------	-------------

Rua Ramiro Pereira da Silva, 17 – Centro
CEP: 59535-000 – LAJES – RN

Assinatura Eletrônica: 9e164f8a0cfeb7248d75f9902f36b6eb47d52eeb6775f04b3746d10c899f5cc8



1	Locação de imóvel, totalmente mobiliado e climatizado, situado à Rua dos Mandacarus, nº 28, Bairro Alto da Beleza, Lajes/RN, destinado ao funcionamento da sede administrativa integrada das Secretarias Municipais de Planejamento, Finanças e Comunicação, da Controladoria Geral do Município, da Procuradoria Geral do Município e do setor responsável pelos processos administrativos das Secretarias Municipais, com o objetivo de centralizar as atividades administrativas, otimizar a gestão pública e elevar a eficiência na prestação dos serviços públicos.	MÊS	12	R\$ 14.308,22	R\$ 171.698,64

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.3.1. O Termo de Referência;
- 1.3.2. A Proposta do LOCADOR;
- 1.3.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.

2.2. A contratação poderá ser prorrogada sucessivamente, observadas as disposições dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrado o interesse da Administração e a manutenção das condições que justificaram a contratação.

2.3. A prorrogação dependerá de manifestação expressa das partes e da formalização do respectivo termo aditivo, observadas as exigências legais e administrativas aplicáveis.

2.4. A eventual prorrogação deverá ser precedida da análise da permanência da necessidade administrativa, da adequação do imóvel às necessidades do Município e da vantajosidade da manutenção da contratação.

2.5. O LOCATÁRIO deverá manifestar seu interesse na continuidade da locação em prazo suficiente para permitir a adequada instrução processual e a formalização de eventual prorrogação.

2.6. O LOCADOR deverá manifestar expressamente seu interesse na prorrogação, quando solicitado pelo LOCATÁRIO.

3. DO MODELO DE EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO

3.1. O imóvel deverá ser disponibilizado ao LOCATÁRIO nas condições estabelecidas neste contrato, no Termo de Referência e nos demais documentos que instruem a contratação.

3.2. A utilização do imóvel será destinada exclusivamente ao funcionamento das unidades administrativas indicadas na Cláusula Primeira.

3.3. O imóvel deverá permanecer disponível para utilização do LOCATÁRIO durante toda a vigência do contrato, ressalvadas as situações previstas neste instrumento ou na legislação aplicável.

3.4. O LOCADOR deverá assegurar ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual.

4. DO PREÇO

4.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 14.308,22 (quatorze mil, trezentos e oito reais e vinte e dois centavos)**.

4.2. O valor total estimado da contratação para o período de 12 (doze) meses é de **R\$ 171.698,64 (cento e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e sessenta e quatro centavos)**.

4.3. No valor da locação estão compreendidos os custos e encargos que, por força da legislação e deste contrato, sejam de responsabilidade do LOCADOR.

4.4. O pagamento será realizado mensalmente, mediante a regular liquidação da despesa e observância das condições estabelecidas neste contrato.

5. DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento do aluguel mensal será efetuado pelo LOCATÁRIO após o regular cumprimento das obrigações contratuais e a correspondente liquidação da despesa.

5.2. O pagamento será realizado até o **10º (décimo) dia do mês subsequente ao período de utilização**, desde que cumpridas as condições necessárias à liquidação da despesa.

5.3. O pagamento será efetuado mediante depósito ou transferência bancária para conta de titularidade do LOCADOR.

5.4. Quando houver necessidade de regularização de documentação ou de qualquer condição indispensável à liquidação da despesa, o prazo para pagamento ficará condicionado à respectiva regularização, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis.

6. DO REAJUSTE

6.1. Os valores inicialmente contratados serão fixos e irreajustáveis pelo período de 12 (doze) meses, contado da data do orçamento estimado que fundamentou a contratação, observada a legislação aplicável.

6.2. Após o interregno de 12 (doze) meses, o valor do aluguel poderá ser reajustado, mediante solicitação do LOCADOR e observada a previsão contratual e a legislação vigente.

6.3. O reajuste será calculado mediante aplicação do **IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado)**, ou de outro índice que venha a substituí-lo legalmente, observada a periodicidade mínima permitida pela legislação.

6.4. Na hipótese de extinção, indisponibilidade ou impossibilidade de utilização do índice previsto, será adotado outro índice oficial que venha a substituí-lo.

6.5. O reajuste será formalizado por **apostilamento**, quando caracterizar mera atualização do valor contratual, nos termos do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÓRIO

7.1. São obrigações do LOCATÓRIO:

- 7.1.1. utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade estabelecida neste contrato;
- 7.1.2. zelar pela conservação do imóvel e utilizá-lo de acordo com sua destinação;
- 7.1.3. efetuar o pagamento do aluguel nas condições e prazos estabelecidos neste contrato;
- 7.1.4. comunicar ao LOCADOR, tão logo tenha conhecimento, qualquer defeito, dano ou problema que demande reparação de responsabilidade do LOCADOR;
- 7.1.5. permitir o acesso do LOCADOR ou de seus representantes ao imóvel, mediante prévia comunicação e em horário adequado, quando necessário

para realização de inspeções, reparos ou manutenção de responsabilidade do LOCADOR, ressalvadas situações emergenciais;

- 7.1.6. não realizar alterações estruturais no imóvel sem prévia autorização da LOCADOR, quando exigida;
- 7.1.7. restituir o imóvel ao término da locação nas condições compatíveis com aquelas verificadas no início da contratação, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal;
- 7.1.8. acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio dos agentes formalmente designados pela Administração;
- 7.1.9. comunicar ao LOCADOR eventuais irregularidades identificadas durante a execução da locação;
- 7.1.10. cumprir as demais obrigações estabelecidas neste contrato e na legislação aplicável.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. São obrigações do LOCADOR:

- 8.1.1. entregar o imóvel em condições adequadas de uso, conservação, segurança, funcionamento e habitabilidade;
- 8.1.2. assegurar ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual;
- 8.1.3. manter, durante a vigência do contrato, as condições do imóvel que fundamentaram sua escolha pela Administração;
- 8.1.4. realizar os reparos e manutenções que sejam de sua responsabilidade, especialmente aqueles relacionados à estrutura do imóvel e aos problemas decorrentes do desgaste natural ou de causas não atribuíveis ao LOCATÁRIO;
- 8.1.5. providenciar, dentro de prazo razoável, a correção de defeitos ou problemas que comprometam a utilização regular do imóvel e que sejam de sua responsabilidade;
- 8.1.6. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, quando de sua responsabilidade;
- 8.1.7. manter durante toda a execução contratual as condições necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas;

- 8.1.8. comunicar ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa comprometer a continuidade ou a regular execução da locação;
- 8.1.9. disponibilizar ao LOCATÁRIO os móveis, equipamentos e demais bens que integrem a locação, nas condições estabelecidas no contrato e no termo de vistoria;
- 8.1.10. não criar obstáculos ao regular funcionamento das unidades administrativas instaladas no imóvel;
- 8.1.11. responsabilizar-se pelos encargos e obrigações que, por força da legislação aplicável ou deste contrato, sejam de sua responsabilidade;
- 8.1.12. cumprir as demais obrigações previstas neste contrato, no Termo de Referência e na legislação aplicável.

9. DAS DESPESAS E ENCARGOS

9.1. As despesas e encargos relacionados ao imóvel serão suportados pelas partes de acordo com a legislação aplicável e com o estabelecido neste contrato.

9.2. As despesas relativas a reparos estruturais e demais obrigações atribuídas ao LOCADOR serão de sua responsabilidade.

9.3. As despesas decorrentes do uso ordinário do imóvel serão de responsabilidade do LOCATÁRIO quando assim estabelecido no contrato ou na legislação aplicável.

9.4. Eventuais despesas extraordinárias relacionadas à estrutura do imóvel ou à sua conservação, quando não decorrentes de utilização inadequada pelo LOCATÁRIO, serão de responsabilidade do LOCADOR.

10. DA GARANTIA

10.1. Não será exigida garantia contratual de execução, considerando a natureza da contratação e as características específicas da locação do imóvel.

11. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

11.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) formalmente designado(s) pelo LOCATÁRIO, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.

11.2. Compete ao fiscal do contrato acompanhar a execução da locação, especialmente quanto:

- 11.2.1. à disponibilidade do imóvel;
- 11.2.2. às condições de conservação, funcionamento e utilização do imóvel;
- 11.2.3. ao cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCADOR;

- 11.2.4. à comunicação de defeitos, irregularidades ou ocorrências que demandem providências;
- 11.2.5. ao cumprimento das demais condições estabelecidas neste contrato.
- 11.3. Compete ao gestor do contrato coordenar o acompanhamento da execução contratual, acompanhar os registros realizados pela fiscalização e adotar ou solicitar as providências necessárias ao adequado cumprimento do contrato.
- 11.4. O fiscal e o gestor deverão comunicar à autoridade competente as ocorrências que ultrapassem suas atribuições ou que possam comprometer a continuidade da contratação.
- 11.5. A fiscalização exercida pelo LOCATÁRIO não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR pelo cumprimento das obrigações assumidas.

12. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 12.1. Constitui infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o descumprimento injustificado das obrigações assumidas pelo LOCADOR, especialmente quando sua conduta:
 - 12.1.1. der causa à inexecução parcial do contrato;
 - 12.1.2. der causa à inexecução parcial que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos;
 - 12.1.3. der causa à inexecução total do contrato;
 - 12.1.4. ensejar o retardamento injustificado do cumprimento das obrigações contratuais;
 - 12.1.5. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
 - 12.1.6. praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - 12.1.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; ou
 - 12.1.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.
- 12.2. Poderão ser aplicadas ao LOCADOR, observados o contraditório e a ampla defesa, as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, conforme a natureza e a gravidade da infração:
 - 12.2.1. advertência;
 - 12.2.2. multa;
 - 12.2.3. impedimento de licitar e contratar; e
 - 12.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- 12.3. A aplicação das sanções observará os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, bem como a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos decorrentes da conduta.
- 12.4. A aplicação de qualquer penalidade não exclui a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados à Administração.

13. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 13.1. O contrato poderá ser extinto por acordo entre as partes, desde que demonstrado o interesse público e observadas as disposições legais aplicáveis.
- 13.2. A extinção do contrato não prejudicará o reconhecimento de direitos eventualmente devidos às partes em razão da execução contratual.
- 13.3. No caso de extinção, serão observadas, quando cabíveis, as condições relativas à devolução do imóvel e dos bens e equipamentos disponibilizados juntamente com a locação.
- 13.4. A devolução do imóvel será precedida, sempre que possível, de vistoria, com registro das condições em que o imóvel estiver sendo restituído, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 02.011 – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
AÇÃO: 2218 – COORDENAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
NATUREZA: 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
FONTE: 15000000 – RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS
REGIÃO: 01-LAJES/RN

15. DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, na legislação aplicável às locações e demais normas pertinentes, observados os princípios que regem a Administração Pública e os contratos administrativos.

16. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

- 16.1. Eventuais alterações contratuais observarão o disposto na Lei nº 14.133/2021 e na legislação aplicável à locação de imóveis.
- 16.2. As alterações que caracterizarem modificação das condições contratuais deverão ser formalizadas mediante termo aditivo, quando exigido pela legislação.
- 16.3. Os registros que não caracterizarem alteração do contrato poderão ser realizados por simples apostila, nos termos do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.
- 16.4. O reajuste do valor contratual, quando cabível e quando caracterizar mera atualização do preço, poderá ser formalizado por apostilamento, observadas as condições estabelecidas neste contrato.

17. DA PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao locatário divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Justiça Comum Estadual, com sede no Município de Lajes/RN, 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.

Lajes/RN, 27 de agosto de 2026.

FELIPE FERREIRA DE MENEZES ARAÚJO
Prefeito Municipal de Lajes/RN
CONTRATANTE

KALYANA MARIA DA SILVA ALVES
CPF nº 670.981.934-53
CONTRATADA

Rua Ramiro Pereira da Silva, 17 – Centro
CEP: 59535-000 – LAJES – RN

Assinatura Eletrônica: 9e164f8a0cfb7248d75f9902f36b6eb47d52eeb6775f04b3746d10c899f5cc8

Assinaturas do Documento

Assinatura Eletrônica: 9e164f8a0cfef7248d75f9902f36b6eb47d52eeb6775f04b3746d10c899f5cc8

FELIPE FERREIRA DE MENEZES ARAÚJO - CPF: 090.XXX.XXX-27 - Assinado em: 27/08/2026 10:53:58

Kalyana maria da silva alves - CPF: 670.XXX.XXX-53 - Assinado em: 27/08/2026 10:51:59



A autenticidade pode ser verificada em: <https://pmlajes.pe.topsolutionsrn.com.br/validacao-documento>, usando o Código de Identificação: A26827108808 e Código Autenticação: 2f7c71d1