



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 35/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 22/2025 - INEXEGIBILIDADE Nº 10/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, QUE,
ENTRE SI CELEBRAM, A PREFEITURA
MUNICIPAL DE QUIPAPA, E DO OUTRO O
SRa. **MARIA DE FATIMA DOS SANTOS**

Contrato de locação de imóvel, que celebram de um lado, PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIPAPA, inscrito no **CNPJ sob nº 10.145.225/0001-90**, com sede na Praça Dr. Fernando Pessoa de Mello, neste ato representado pela a Sr. Genivaldo Temoteo Bezerra, neste ato denominada simplesmente de **CONTRATANTE/LOCATÁRIO** e, de outro lado, **Maria de Fatima dos Santos** - CPF 680.004.804.68, procurador, **Maria de Fatima dos Santos**, doravante, denominado, simplesmente, **CONTRATADO/LOCADOR**, e tendo em vista o disposto **artigo 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/21**, mediante a **Inexigibilidade de Licitação nº 10/2025, Processo Administrativo nº 22/2025**, têm, entre si, como justo e pactuado o presente instrumento, que se regerá pelas normas constantes da Lei Federal 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991, mediante as cláusulas e condições seguintes:

*Em caso de assinatura através de procurador, este deverá estar munido de **instrumento procuração**.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

2. O objeto do presente instrumento é a **locação de imóvel onde funcionara a secretaria de cultura e esporte do município de QUIPAPA**

2.1. Objetivo e Dimensões:

Locação do imóvel situado na Praça Dr. Fernando Pessoa de Melo

2.2. Findo prazo acima estipulado, o mesmo poderá ser renovado através de aditivo ou outro instrumento contratual ou ser desocupado pela administração e ser devolvido ao LOCADOR nas mesmas condições em que estava quando o recebeu, ou seja, em boas condições de uso, respondendo pelos danos ou prejuízos causados.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

Maria



- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

O valor da locação ora pactuada, é de **R\$ 2.000,00(dois mil reais)**, mensais, já incluídos impostos, fretes, taxas, prêmios de seguros e outras despesas de qualquer natureza, incidente sobre o objeto, perfazendo o valor global, durante os 12 (doze) meses de contratação em **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO E ENCARGOS

- 7. Vencido cada mês da locação, o **LOCATÁRIO** depositará, no mês subsequente, o aluguel em conta indicada pelo **LOCADOR** ou por seu PROCURADOR, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis.



8. O pagamento do aluguel ficará condicionado a disponibilidade financeira, consoante dotação orçamentária.

9. O pagamento do aluguel referente ao primeiro ou último mês de locação será devido, proporcionalmente, a partir da data da efetiva ocupação ou até a desocupação do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

10. O **LOCADOR** ou seu PROCURADOR deverá manter atualizados neste órgão os dados bancários necessários para a efetivação do pagamento pelo **LOCATÁRIO**.

11. Além do aluguel mensal, serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento, exclusivamente, das despesas ordinárias de consumo de energia elétrica e de fornecimento de água.

12. O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento do IPTU, bem como, por quaisquer outros encargos federais, estaduais ou municipais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DA ENTREGA

3. O Imóvel objeto deste contrato, deverá ficar à disposição da secretaria de cultura e esporte do município de Quipapá.

4. O **LOCADOR** obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigida na contratação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA

O Contrato ora firmado terá vigência de 12 meses a contar do dia **30/04/2025** até o dia **30/04/2026**, podendo, no entanto, ter a sua vigência prorrogada, caso seja de interesse das partes.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do presente Contrato correrão por conta da unidade:

Função 13

Subfunção 13.122

Programa 13.122.1301

Projeto 13.122.1301.2196.0000

Categoria 3.3.90.36.00

Fonte de recursos próprio

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

O **LOCADOR** obriga-se a:

I - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

Maria



II - Fornecer, sempre que requisitado, declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

III - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI - Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VII - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

XIII - Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

IX - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

II - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCADOR;

III - Servir-se do 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;

IV - É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

V - Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

VI - 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;

VII - Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.



VIII - Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

IX - Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

X - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

XI - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

XII - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

XIII - Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

XIV - Consumo de água e esgoto, gás, luz e energia, das áreas de uso comum.

XV - Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum.

XVI - Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum.

XVII - Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

XVIII - Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

XIX - O regime jurídico que rege este acordo confere ao Município as prerrogativas constantes dos artigos constantes da Lei nº 14.133/21, as quais são reconhecidas pelo Contratado/locador.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

I - As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, serão incorporadas ao imóvel e dele farão parte não podendo retornar o imóvel ao seu estado inicial, e correrão por conta do **LOCATÁRIO/CONTRATANTE**.

Mauricio



II - Não estão englobadas no parágrafo anterior (item I), desta cláusula nona, as benfeitorias móveis, ou seja, estas poderão ser retiradas/removidas pelo **LOCATÁRIO/CONTRATANTE**.

III - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

VIII. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o **LOCADOR**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

IX. suspensão do direito de licitar com o **CONTRATANTE**, pelo prazo de até 02 (dois) anos, de acordo com a gravidade da multa;

X. comunicação à Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco e onde a empresa tenha sua sede, historiando as restrições cadastrais impostas;

XI. multa diária de 0,5% (meio por cento) do valor global da contratação, por dia de atraso, na entrega do objeto licitado, ou em desacordo com as especificações estabelecidas;

XII. multa de 5% (cinco por cento) do valor global da contratação, em cada caso, de acordo com a gravidade da infração às cláusulas e condições contratuais;

XIII. estas penalidades serão aplicadas sem prejuízo do direito do **CONTRATANTE** de suspender o pagamento e de pleitear indenização por perdas e danos e outras penalidades cabíveis;

XIV. as multas previstas acima não terão caráter compensatório e o seu pagamento não eximirá o **CONTRATADO** da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas; em caso de rescisão contratual, por culpa ou dolo do Contratado, será aplicado ao mesmo, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber, multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do Contrato, independentemente das penalidades previstas em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

O presente Contrato poderá ser rescindido nas seguintes condições, sem prejuízo do disposto no art. 137, 138 e 139, da Lei n.º 14.133/2021, com as alterações introduzidas por leis posteriores.

§ 1º - Quando a rescisão ocorrer sem que haja culpa do Contratado, será esta ressarcido dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, tendo ainda direito aos pagamentos devidos pela execução do Contrato até a data da rescisão.

§ 2º - O Contratado reconhece o direito do Contratante de paralisar a qualquer tempo ou suspender a execução dos serviços, mediante o pagamento único e exclusivo dos trabalhos já executados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS DOCUMENTOS

Integram o presente contrato o Laudo de Avaliação Mercadológica, RG, CPF/MF, Comprovante de residência do proprietário, Comprovante de endereço do imóvel alugado, IPTU.

Maria



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

Conforme disposto no art. 94, II, da Lei Federal nº 14.133/2021, a publicidade do extrato do contrato da dispensa de licitação, é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta, contados da data de sua assinatura do pacto contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA OBRIGAÇÃO DE SUCESSORES E O DIREITO DE PREFERÊNCIA

O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, a qualquer título, a bem e fielmente cumpri-lo; sendo certo que, caso o **LOCADOR** pretenda vender ou alienar o imóvel locado, no curso da locação, concederá, nos termos da legislação e mediante notificação escrita, preferência ao **LOCATÁRIO** para aquisição do aludido bem, em igualdade de condições com os demais interessados.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – DO REGIME JURÍDICO

A prestação de serviços, objeto do presente Contrato, plenamente vinculado ao Termo de Referência e à Proposta de Preço apresentada pela Contratada quando do momento da realização da Inexigibilidade de Licitação, rege-se pela Lei Federal nº. 14.133/21, de 1º de abril de 2021, por suas cláusulas e pelos preceitos de Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e Disposições de Direito Privado.

CLÁUSULA DECIMA OITAVA – DAS ALTRAÇÕES

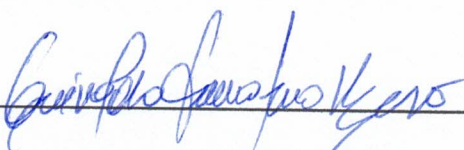
As alterações, porventura necessárias ao fiel cumprimento deste contrato, serão efetivadas na forma e condições do art. 132 da Lei n.º 14.133/2021, formalizadas previamente através de Termo Aditivo, devidamente homologado que passará a integrar este contrato para todos os fins legais.

CLÁUSULA DECIMA NONA – DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca Quipapá, Estado de Pernambuco, para dirimir qualquer divergência ou dúvida fundada no presente instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e acordadas, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito jurídico e legal.

Quipapá, 29 de abril de 2025



CONTRATANTE



Contratado/locador

