

PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CONTRATO Nº 009/2026 - SAD

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS
GUARARAPES E A EMPRESA SAIRÉ PARTICIPAÇÕES
LTDA, NA FORMA ABAIXO:**

O **MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES**, entidade de direito público interno, com sede na Avenida General Barreto de Menezes, n.º 1648, Prazeres, Jaboatão dos Guararapes/PE, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.377.679/0001-96, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**, por meio da **SECRETARIA EXECUTIVA DE GESTÃO CORPORATIVA**, neste ato representada pelo Secretário Executivo de Gestão Corporativa, Sr. **JOÃO ALVES TIMÓTEO NETO**, nomeado através do Ato nº 0017/2025, publicado no DOM de 03/01/2025, doravante denominado simplesmente **CONTRATANTE** e a empresa **SAIRÉ PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 02.308.812/0001-24, com endereço na Avenida Conselheiro Aguiar, nº. 2333, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-020, neste ato legalmente representado pelo Sr. **ROMULO DE ALBUQUERQUE MIRANDA**, doravante denominado simplesmente **CONTRATADA**, têm entre si justo e avençado o presente instrumento contratual de acordo com oriundo do Processo Administrativo nº 059.2026.INEX.044.EPC-SAD, e, ainda, na proposta de preços da **CONTRATADA**, mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente outorgam, aceitam e se obrigam a fielmente cumprir, por si e seus sucessores, com observância das disposições contidas na Lei de Locação nº 8.245/1991 e subsidiariamente na Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado à Rua José Alves Bezerra, nº 465-B, bairro de Guararapes, Jaboatão dos Guararapes/PE, destinado ao funcionamento da Garagem Central, Arquivo Municipal, Núcleo de Patrimônio, Serviços e Almoxarifado da Prefeitura do Jaboatão dos Guararapes, com vistas a atender às necessidades da Administração Pública, tudo conforme Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

2.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, com termo inicial em 06/03/2026 e termo final em 06/03/2027, precedida da formalização do respectivo Termo de Vistoria, em conformidade com o art. 107 da Lei nº 14.133/2021 e com o art. 10 da Instrução Normativa Municipal nº 07/2023.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

3.1. O valor do presente contrato é de R\$ 377.164,56 (trezentos e setenta e sete mil, cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. Os recursos financeiros alocados para a realização do objeto da presente licitação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: 3 13

Unidade Orçamentária: 101

Projeto Atividade: 04 122 3002 2027

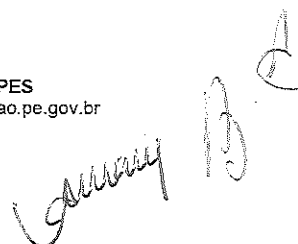
Elemento: 339039

Fonte: 1500000000000

Nota de empenho nº 02023, datada de 05/03/2026, no valor de R\$ 310.114,13.

Parágrafo Único - No exercício seguinte o saldo remanescente às despesas relativas ao presente instrumento será empenhado oportunamente, à conta dos respectivos orçamentos, indicando-se os correspondentes créditos e empenhos para sua cobertura, cuja alocação será feita mediante apostilamento no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO DO OBJETO



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

5.1. As condições para execução o objeto contratado são aquelas previstas no item 10 do Termo de Referência.

CLÁUSULA SEXTA - DO RECEBIMENTO DO OBJETO

6.1. As condições do recebimento do objeto são aquelas estabelecidas no item 11 do Termo de Referência.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O prazo e condições para o pagamento são aqueles estabelecidos no item 13 do Termo de Referência.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. O contrato poderá ser reajustado após 1 (um) ano, contado da data de assinatura do contrato por ambas as partes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste, observado o interregno mínimo legal.

8.2. O novo valor do aluguel será calculado com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas – FGV, conforme disposto na Instrução Normativa Municipal, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

8.3. Caso a aplicação do índice adotado resulte em valor desproporcional ao preço médio de mercado para locações de imóveis com características semelhantes e na mesma região, o LOCADOR compromete-se a negociar com o LOCATÁRIO a adoção de valor compatível com o mercado imobiliário local, preservado o interesse público.

8.4. Após provocação formal do LOCADOR, ou automaticamente a partir da anualidade contratual, o LOCATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar acerca do reajuste pretendido.

8.5. O reajuste não será aplicado de forma automática, dependendo de solicitação formal do LOCADOR e da manifestação expressa do LOCATÁRIO.

8.6. O reajuste, quando concedido, será formalizado por meio de termo aditivo, com efeitos financeiros a partir da data nele estabelecida.

CLÁUSULA NONA - DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DA REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL

9.1. A manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato observará o disposto na Lei nº 8.245/1991, na Instrução Normativa Municipal nº 07/2023 e, subsidiariamente, na Lei nº 14.133/2021, no que couber.

9.2. Além do reajuste periódico previsto neste instrumento, poderá haver revisão do valor do aluguel quando ocorrerem situações excepcionais e supervenientes, devidamente comprovadas, que resultem em onerosidade excessiva para qualquer das partes, nos termos da legislação aplicável.

9.3. Na hipótese de, durante a vigência da locação, o imóvel sofrer deterioração sem culpa do LOCATÁRIO, mas ainda permanecer apto ao uso a que se destina, poderá o LOCATÁRIO pleitear a redução proporcional do valor do aluguel, conforme previsto na Lei nº 8.245/1991.

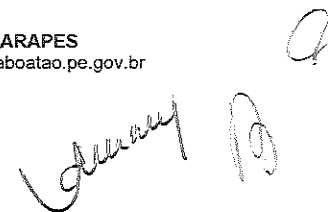
9.4. Eventuais pedidos de revisão deverão ser formalmente justificados e instruídos com elementos técnicos, cabendo à Administração analisá-los à luz do interesse público e das condições praticadas no mercado imobiliário local, podendo resultar em ajuste do valor, manutenção das condições pactuadas ou outras medidas legalmente cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. O LOCATÁRIO poderá realizar obras, modificações ou benfeitorias necessárias, independentemente de prévia autorização do LOCADOR, sempre que tais intervenções se mostrarem indispensáveis para assegurar a utilização regular do imóvel ou para evitar dano iminente que comprometa a continuidade da locação, nos termos da legislação aplicável.

10.2. As benfeitorias necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO nessas hipóteses serão indenizáveis pelo LOCADOR, conforme disposto na Lei nº 8.245/1991, podendo a indenização ser objeto de ajuste entre as partes, inclusive mediante compensação com valores de aluguel, quando formalmente pactuado.

10.3. As benfeitorias úteis, desde que previamente autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e asseguram ao LOCATÁRIO o direito de retenção, nos termos da legislação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

10.4. Na hipótese de impossibilidade de obtenção de autorização prévia do LOCADOR, o LOCATÁRIO poderá realizar benfeitorias úteis, desde que devidamente motivadas pelo interesse público, ficando a indenização sujeita à posterior avaliação e formalização contratual.

10.5. As benfeitorias úteis não autorizadas poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao término da locação, desde que sua retirada não comprometa a estrutura, a segurança ou a substância do imóvel.

10.6. As benfeitorias voluptuárias somente serão indenizáveis mediante prévia concordância expressa do LOCADOR. Na ausência dessa concordância, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, desde que a retirada não cause prejuízo à estrutura ou à integridade do imóvel.

10.7. O valor de eventual indenização por benfeitorias poderá ser compensado com os valores de aluguel, até o limite ajustado entre as partes, mediante termo aditivo, observadas as normas legais e administrativas aplicáveis.

10.8. Caso as obras, modificações ou adaptações realizadas pelo LOCATÁRIO causem danos ao imóvel, estes deverão ser integralmente reparados às expensas do LOCATÁRIO, sem prejuízo das demais responsabilidades contratuais e legais cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES A LGPD

11.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

11.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

11.3. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub-operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

11.4. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

11.5. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

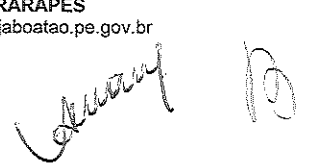
11.6. O Contratado deverá exigir de sub operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

11.7. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

11.8. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

11.9. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

11.10. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

11.11. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

11.12. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA

12.1. As obrigações da CONTRATANTE e da CONTRATADA são aquelas previstas no Termo de Referência, anexo do Edital.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

13.1. Durante a vigência do contrato, a execução da locação será acompanhada e fiscalizada pela Administração Pública, por meio de Gestor e Fiscal do Contrato, formalmente designados por Portaria, publicada no Diário Oficial do Município, nos termos da legislação vigente.

13.5. As obrigações do Gestor e Fiscal do contrato são aquelas previstas no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES

14.1. As penalidades relacionadas à execução do contrato são aquelas previstas no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

15.1. O contrato de locação será extinto nas hipóteses previstas neste instrumento e na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 8.245/1991, observada, quando cabível, a aplicação subsidiária da Lei nº 14.133/2021.

15.2. A extinção do contrato poderá ocorrer, dentre outras hipóteses:

I – pelo término do prazo de vigência contratual, sem manifestação das partes quanto à prorrogação, observado o disposto neste instrumento;

II – por acordo entre as partes, formalizado por escrito, desde que atendido o interesse público;

III – por rescisão antecipada, por iniciativa do LOCATÁRIO, por razões de interesse público devidamente motivadas, mediante comunicação prévia ao LOCADOR, no prazo estabelecido contratualmente, sem incidência de multa, nos termos da legislação aplicável;

IV – por rescisão antecipada motivada por descumprimento contratual, por qualquer das partes, assegurado o contraditório e a ampla defesa, quando cabível;

V – pela perda, inutilização ou deterioração do imóvel, de forma a torná-lo impróprio ao uso a que se destina, sem possibilidade de restabelecimento;

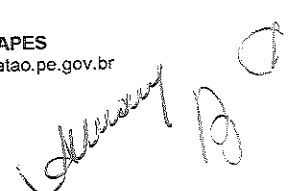
VI – por caso fortuito ou força maior, que impeça definitivamente a continuidade da locação;

VII – pelas demais hipóteses previstas na Lei nº 8.245/1991, inclusive aquelas relacionadas à denúncia, quando legalmente admitida.

15.3. Na hipótese de rescisão antecipada por iniciativa do LOCATÁRIO, sem a observância do prazo de comunicação prévia estabelecido neste instrumento, e desde que não caracterizada culpa do LOCADOR, poderá ser aplicada multa compensatória, proporcional ao período restante de vigência do contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/1991 e do art. 413 do Código Civil, conforme previsto contratualmente.

15.4. Extinto o contrato, o LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel ao LOCADOR no estado em que o recebeu, conforme o Termo de Vistoria, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, sem prejuízo da apuração de eventuais responsabilidades.

15.5. A extinção do contrato não prejudica a exigibilidade de obrigações pendentes, nem afasta a responsabilização das partes por eventuais danos ou prejuízos apurados durante a vigência da locação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA SUBCONTRATAÇÃO

16.1. É vedada a subcontratação do objeto deste contrato, no todo ou em parte, tendo em vista tratar-se de objeto de baixa complexidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS VEDAÇÕES

17.1. É vedado à CONTRATADA:

17.1.1. caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

17.1.2. interromper a execução da prestação do serviço sob alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

18.1. O presente contrato poderá ser alterado mediante Termo Aditivo, devidamente formalizado e motivado, para melhor adequação ao atendimento do interesse público a que se destina, bem como nas demais hipóteses previstas neste instrumento e na legislação aplicável, assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste, quando cabível.

18.2. A supressão ou o acréscimo da área do imóvel, quando admitidos pela legislação vigente, especialmente pela Lei nº 8.245/1991, deverão ser formalizados por meio de termo aditivo, observadas as condições pactuadas e o interesse público.

18.3. Por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO poderá rescindir o contrato antes do término de sua vigência, sem a incidência de multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, salvo disposição contratual diversa.

18.4. Na hipótese de rescisão antecipada sem a observância do prazo de comunicação prévia, e desde que não caracterizada culpa do LOCADOR, poderá ser aplicada multa compensatória, proporcional ao período restante de vigência do contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/1991 e do art. 413 do Código Civil, conforme previsto no instrumento contratual.

18.5. Se, durante a vigência da locação, o imóvel se deteriorar sem culpa do LOCATÁRIO, mas ainda permanecer apto ao uso a que se destina, poderá o LOCATÁRIO pleitear a redução proporcional do valor do aluguel, nos termos da legislação aplicável.

18.6. Durante o prazo de vigência contratual, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado, salvo nas hipóteses legalmente previstas, especialmente aquelas estabelecidas na Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS CASOS OMISSOS

19.1. Os casos omissos serão decididos pelas partes, segundo as disposições contidas na Lei de Locação nº 8.245/1991 e subsidiariamente na Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO VISTO DA ASSESSORIA JURÍDICA

20.1. O presente CONTRATO terá o visto da Assessoria Jurídica da CONTRATANTE, de acordo com o estabelecido na Lei nº 14.133, de 2021.

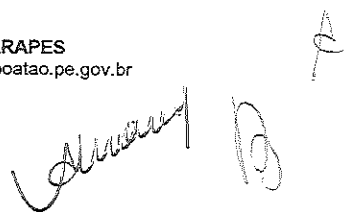
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO REGISTRO

21.1. Em atendimento à Lei Complementar nº 50/2024, o presente instrumento segue para fins de registro e arquivamento na SECOP.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

22.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial do Município, no prazo previsto na Lei nº 14.133, de 2021.

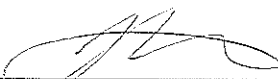
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – FORO



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

23.1. É eleito o Foro de Jaboatão dos Guararapes para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme Lei nº 14.133/21.

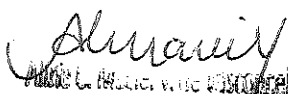
Jaboatão dos Guararapes/PE, 06 de março de 2026.



JOÃO ALVES TIMÓTEO NETO
SECRETARIA EXECUTIVA DE GESTÃO CORPORATIVA
CONTRATANTE



ROMULO DE ALBUQUERQUE MIRANDA
SAIRÉ PARTICIPAÇÕES LTDA
CONTRATADA



MANOEL HENRIQUE DE VASCONCELOS
OAB/PE 21.239
Assessor Jurídico
MAT. 59174-4