

**CONTRATO Nº 087/2026**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0113-0016/2026**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 0113-0016/2026**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM **O MUNICÍPIO DE PILAR/AL**, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DESENVOLVIMENTO HUMANO E VALMIR ANTÔNIO DOS SANTOS**, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE LONGA PERMANÊNCIA PARA IDOSOS – ILPI.

O **MUNICÍPIO DE PILAR**, Estado de Alagoas, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 12.200.150/0001-28, com sede na Praça Floriano Peixoto, s/n, Centro, Pilar/AL, CEP 57150-000, neste ato representado pela Prefeita Municipal, Sra. **MARIA DE FÁTIMA RESENDE ROCHA OITICICA**, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF/MF sob nº 111.450.214-68 e RG nº 2002001229677 SSP/AL, por intermédio da **DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DESENVOLVIMENTO HUMANO**, órgão integrante da estrutura administrativa municipal, neste ato representada pela Secretária Municipal, a senhora **IVANILDA RODRIGUES DE MELO**, brasileira, inscrita no CPF/MF sob nº 164.440.864-34, nomeada pela Portaria nº 006/2025, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, **VALMIR ANTÔNIO DOS SANTOS**, pessoa física, brasileiro, casado, Contabilista, inscrito no CPF/MF sob nº 700.249.284-53 e RG nº 1084456 SSP/AL, residente e domiciliado na Rua Miguel Macedo, Qd M, Lote nº 8, Lot. Manguaba Chã do Pilar, Pilar/AL, proprietário e legítimo disponibilizador do imóvel descrito neste instrumento, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel Urbano Residencial, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 0113-0016/2026, tendo em vista o **Processo Administrativo nº 0113-0016/2026** e em observância à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, à Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ao Decreto Municipal nº 98/2023 e às demais normas aplicáveis, mediante as cláusulas e condições seguintes.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES**

**1.1.** O objeto do presente instrumento é a **LOCAÇÃO TRADICIONAL DO IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL SITUADO NA RUA SIMEÃO DE OLIVEIRA FORTES, Nº 12, PILAR/AL, COM ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADA DE 187,18 M²**, conforme documentos técnicos constantes dos autos, destinado ao FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE LONGA PERMANÊNCIA PARA IDOSOS – ILPI, vinculado à SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DESENVOLVIMENTO HUMANO.

**1.2.** O imóvel será utilizado exclusivamente para a finalidade pública indicada no item anterior, admitidas atividades administrativas correlatas e compatíveis com a natureza da unidade instalada.

**1.3. Integram este Contrato, independentemente de transcrição:**

- O Termo de Referência,
- O Estudo Técnico Preliminar,
- O Termo de Aceite da Proposta de Locação e Entrega de Documentos,
- O Laudo de Vistoria e Relatório Fotográfico,
- O Laudo de Avaliação e respectiva ART,
- O Relatório Técnico de Prospecção, Seleção e Justificativa da Escolha do Imóvel,
- O parecer jurídico e os demais documentos do processo que estabeleçam condições da contratação.

**1.4.** Em caso de divergência entre os documentos, prevalecerão às disposições deste Contrato, sem prejuízo da interpretação sistemática com os documentos vinculados e da preservação das condições técnicas, econômicas e jurídicas que fundamentaram a contratação.

**1.5.** O presente Contrato obriga as partes e seus sucessores, a qualquer título, enquanto subsistirem obrigações dele decorrentes.

**1.6.** Não será exigida garantia contratual do LOCADOR nem será prestada garantia locatícia pelo LOCATÁRIO, tendo em vista a posição de LOCATÁRIO ocupada pelo Município e a natureza locatícia do ajuste, solução admitida pelos modelos da Advocacia-Geral da União e pela jurisprudência do Tribunal de Contas da União, sem prejuízo das responsabilidades legais e contratuais das partes.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA FORMA E DO REGIME JURÍDICO DA CONTRATAÇÃO**

**2.1.** O presente Contrato é formalizado por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, em razão da demonstração, nos autos, de que as características de instalação e localização do imóvel tornam necessária sua escolha, bem como da inexistência de alternativa equivalente apta à competição e da compatibilidade do preço com o mercado.

**2.2.** A relação contratual possui regime jurídico híbrido, submetendo-se às disposições da Lei nº 8.245/1991 e do direito privado aplicáveis à locação, bem como às normas de direito público incidentes sobre formação, motivação, publicidade, controle, fiscalização, pagamento, alterações, responsabilização e gestão da contratação.

**2.3.** Aplicam-se supletivamente a teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, nos termos do art. 89 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da legislação municipal aplicável.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

**3.1. O LOCADOR obriga-se a:**

**3.1.1.** entregar o imóvel livre, desocupado, limpo, seguro, salubre e em condições de uso para a finalidade prevista, observando o Termo de Referência, o laudo de vistoria, o relatório fotográfico e as adaptações de sua responsabilidade;

- 3.1.2.** fornecer declaração e documentação que comprovem a titularidade, a disponibilidade jurídica do imóvel e a inexistência de impedimento capaz de colocar em risco a locação, o uso pacífico ou a continuidade da ocupação;
- 3.1.3.** garantir, durante todo o período de locação, o uso pacífico do imóvel e manter sua forma e destinação;
- 3.1.4.** responder pelos vícios, defeitos, riscos estruturais, ônus impeditivos e débitos anteriores à entrega das chaves, inclusive aqueles não aparentes e que venham a ser identificados durante a ocupação;
- 3.1.5.** participar da vistoria inicial e da vistoria final, assinando os respectivos termos e prestando as informações necessárias;
- 3.1.6.** realizar, no prazo estabelecido pela fiscalização, os reparos estruturais, correções de vícios e intervenções que lhe sejam legal ou contratualmente atribuídos;
- 3.1.7.** fornecer recibo locatício ou documento de cobrança discriminado, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8.** pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediação, se houver, vedado o repasse ao LOCATÁRIO sem previsão contratual expressa e motivada;
- 3.1.9.** pagar o IPTU, taxas imobiliárias, prêmio de seguro complementar contra incêndio e demais encargos incidentes sobre a propriedade ou o domínio do imóvel, salvo disposição expressa em sentido diverso neste Contrato;
- 3.1.10.** pagar as despesas extraordinárias de condomínio, quando existentes, inclusive aquelas relacionadas à estrutura, habitabilidade, fachada, instalação de equipamentos de segurança e incêndio, constituição ou recomposição de fundo de reserva utilizado para despesas extraordinárias;
- 3.1.11.** entregar em adequado funcionamento as instalações elétricas, hidrossanitárias, sanitárias, de prevenção e combate a incêndio e os demais sistemas incorporados ao imóvel, apresentando os documentos técnicos exigíveis;
- 3.1.12.** manter, durante a vigência, as condições de habilitação e regularidade exigidas no processo, comunicando qualquer fato superveniente relevante;
- 3.1.13.** providenciar e manter atualizados, quando legalmente exigíveis, alvará de funcionamento, do uso pretendido;
- 3.1.14.** notificar o LOCATÁRIO sobre qualquer alteração da titularidade, oneração, constrição, litígio ou fato que possa afetar a locação, juntando a documentação pertinente;
- 3.1.15.** notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel, para exercício do direito de preferência, observados os prazos e condições da Lei nº 8.245/1991;
- 3.1.16.** permitir as vistorias técnicas e administrativas necessárias, mediante prévio agendamento, ressalvadas situações de urgência; *TC*

**3.1.17.** receber as chaves ao término da ocupação, ainda que existam divergências sobre danos, reparos ou encargos, os quais serão registrados e apurados em procedimento próprio; e

**3.1.18.** cumprir as demais obrigações previstas no Termo de Referência, na Lei nº 8.245/1991 e neste Contrato.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

**4.1. O LOCATÁRIO** obriga-se a:

**4.1.1.** pagar mensalmente o aluguel e os encargos da locação que lhe forem contratualmente atribuídos, sempre em relação ao mês vencido, mediante apresentação de recibo locatício ou documento de cobrança válido pela LOCADOR, condicionado ao atesto da fiscalização, à regular liquidação da despesa e à observância dos prazos e procedimentos previstos neste Contrato;

**4.1.2.** utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade convencionada, conservando-o com diligência;

**4.1.3.** realizar a vistoria inicial e registrar minuciosamente o estado do imóvel, inclusive por fotografias;

**4.1.4.** restituir o imóvel nas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e os vícios de responsabilidade do LOCADOR;

**4.1.5.** comunicar imediatamente ao LOCADOR o surgimento de dano, defeito ou turbção cuja solução lhe incumba;

**4.1.6.** consentir com a realização de reparos urgentes a cargo da LOCADOR, assegurado o abatimento proporcional do aluguel quando o uso do imóvel for afetado, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/1991;

**4.1.7.** reparar os danos provocados por seus agentes, servidores, prestadores ou visitantes autorizados, quando não decorrentes do uso normal, de vício preexistente ou de obrigação do LOCADOR;

**4.1.8.** não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem prévia autorização escrita da LOCADOR, ressalvadas intervenções emergenciais indispensáveis à segurança, que deverão ser comunicadas e formalizadas;

**4.1.9.** entregar ao LOCADOR documentos de cobrança, intimações ou exigências relativos a tributos, encargos ou obrigações que sejam de responsabilidade do LOCADOR;

**4.1.10.** pagar as despesas de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, internet e demais consumos decorrentes da utilização do imóvel, a partir da entrega das chaves e até sua devolução;

**4.1.11.** pagar despesas ordinárias de condomínio somente se o imóvel estiver sujeito a regime condominial e se essa responsabilidade estiver expressamente prevista neste Contrato, mediante comprovação do rateio;

**4.1.12.** permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como visita de terceiros na hipótese do art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

- 4.1.13.** cumprir a convenção e os regulamentos do condomínio, quando aplicáveis;
- 4.1.14.** não sublocar, emprestar ou ceder o imóvel, total ou parcialmente, a terceiros, sem prévia autorização escrita do LOCADOR e sem observância do interesse público;
- 4.1.15.** pagar multas ou penalidades decorrentes exclusivamente do uso irregular do imóvel pelo LOCATÁRIO durante a ocupação; e
- 4.1.16.** cumprir as demais obrigações previstas no Termo de Referência, na Lei nº 8.245/1991 e neste Contrato.
- 4.1.17.** utilizar o imóvel com observância das limitações técnicas registradas no laudo, no Termo de Referência e no contrato, mantendo controle administrativo das áreas eventualmente restritas ou que demandem cautela de uso, bem como adotando medidas de segurança compatíveis com o funcionamento do abrigo.
- 4.2.** O LOCATÁRIO não responderá por despesa efetuada unilateralmente pelo LOCADOR e não prevista neste Contrato, salvo reconhecimento formal de obrigação legal ou autorização administrativa específica.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DA ENTREGA DAS CHAVES, VISTORIA, OCUPAÇÃO E DEVOLUÇÃO**

- 5.1.** A LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel e entregar as chaves no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contado da assinatura do Contrato, salvo prazo diverso formalmente aceito pela Administração, desde que o instrumento esteja eficaz e estejam cumpridas as condições técnicas e documentais para ocupação.
- 5.2.** Antes da entrega das chaves, deverão estar apresentados os documentos exigíveis, quitados os débitos anteriores relativos ao imóvel, conferidos os medidores de água e energia elétrica e atendidas as condições mínimas de segurança, salubridade e aptidão técnica indicadas pela SEMINFRA.
- 5.3.** A entrega será formalizada mediante Termo de Entrega das Chaves e Laudo de Vistoria Inicial, acompanhado de registro fotográfico, leitura dos medidores e descrição dos ambientes, instalações, equipamentos incorporados, defeitos preexistentes e estado de conservação.
- 5.4.** Os efeitos financeiros da locação somente terão início na data do efetivo recebimento das chaves pelo Município, após manifestação da SEMINFRA quanto à segurança e à aptidão do imóvel e autorização da unidade requisitante, vedado o pagamento de aluguel antes da efetiva disponibilização do bem.
- 5.5.** Imperfeições que não impeçam o uso seguro poderão ser registradas no termo de vistoria, com prazo para correção. Se a irregularidade impedir total ou parcialmente a ocupação, o recebimento será recusado ou limitado à parte disponível, com correspondente repercussão financeira.
- 5.6.** Quando reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR comprometerem a utilização, será assegurado abatimento proporcional do aluguel; se durarem mais de 10 (dez) dias, observar-se-á o art. 26 da Lei nº 8.245/1991. 12

**5.7.** Ao término da locação, serão realizadas vistoria final, leitura dos medidores, apuração de encargos proporcionais e formalização do Termo de Devolução das Chaves.

**5.8.** Divergências sobre danos, reparos, encargos ou indenizações não impedirão o recebimento das chaves pela LOCADOR, devendo ser registradas e apuradas em procedimento próprio.

**5.9.** Mediante concordância da LOCADOR, disponibilidade orçamentária e autorização da autoridade competente, poderá ser admitido pagamento indenizatório em substituição à recuperação física do imóvel, quando comprovadamente mais vantajoso ao Município.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO**

**6.1.** As benfeitorias necessárias serão tratadas conforme a Lei nº 8.245/1991, o Termo de Referência e a prévia definição de responsabilidade constante dos autos, especialmente quanto às manutenções e adequações indicadas no laudo técnico atualizado.

**6.2.** As benfeitorias úteis somente poderão ser executadas pelo LOCATÁRIO mediante autorização escrita da LOCADOR, justificativa técnica, disponibilidade orçamentária e formalização administrativa adequada.

**6.3.** A indenização de benfeitorias dependerá de reconhecimento formal, avaliação do custo, demonstração da vantagem e autorização da autoridade competente, observada a disponibilidade orçamentária e o prazo de amortização dos investimentos.

**6.4.** Benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que sua remoção não cause dano ao imóvel.

**6.5.** Bens e instalações desmontáveis pertencentes ao Município poderão ser retirados ao término da ocupação, devendo o imóvel ser restituído com seus acessórios e nas condições previstas no laudo inicial, ressalvado o uso normal.

**6.6.** Intervenções emergenciais indispensáveis à preservação da segurança ou à prevenção de danos relevantes deverão ser imediatamente comunicadas ao LOCADOR e formalizadas no processo de fiscalização.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS**

**7.1.** O valor mensal do aluguel é de **R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**, perfazendo o valor global estimado de **R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais)** para o período inicial de 12 (doze) meses.

**7.2.** O valor foi aceito em negociação com base no valor médio de referência indicado no laudo técnico de avaliação, compreendendo a remuneração pelo uso do imóvel e os encargos atribuídos à propriedade, inclusive IPTU, taxas imobiliárias, seguro complementar contra incêndio e reparos estruturais, ressalvada disposição expressa em sentido diverso.

**7.3.** As despesas ordinárias de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, internet e demais consumos de uso serão suportadas pelo LOCATÁRIO a partir da entrega das chaves e até sua devolução.

**7.4.** No primeiro e no último mês, o aluguel e os encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO serão calculados proporcionalmente aos dias de efetiva disponibilidade do imóvel.

**7.5.** É vedada qualquer cobrança adicional não prevista neste Contrato ou previamente autorizada por instrumento formal.

## **CLÁUSULA OITAVA - DA AFERIÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO**

### **Da aferição e do atesto**

**8.1.** A execução será aferida pela disponibilização contínua do imóvel em condições de uso e sem impedimentos imputáveis ao LOCADOR durante o período de referência. Por se tratar de locação, não se aplica Instrumento de Medição de Resultado próprio de contratos de prestação de serviços.

**8.2.** O fiscal atestará mensalmente a disponibilidade e as condições de utilização do imóvel. A indisponibilidade total ou parcial, a interdição ou o atraso em reparo essencial imputável ao LOCADOR poderá ensejar abatimento proporcional, suspensão da parcela correspondente, reparação de danos e adoção das demais medidas contratuais.

### **Da liquidação**

**8.3.** O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, sempre em relação ao mês vencido, após a efetiva disponibilização do imóvel, mediante apresentação de recibo locatício ou documento de cobrança válido pelo LOCADOR, atesto do fiscal do contrato e regular liquidação da despesa.

**8.4.** Apresentado o recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de até **10 (dez) dias úteis** para fins de liquidação, prorrogável por igual período quando necessário à realização de diligências, observado o Decreto Municipal nº 98/2023 e as normas financeiras do Município.

**8.5.** O documento de cobrança deverá identificar a LOCADOR, o contrato, o período de referência, o valor mensal, eventuais encargos autorizados e os dados bancários, devendo ser acompanhado do atesto do fiscal e da comprovação da manutenção das condições de habilitação e regularidade exigidas, especialmente as certidões de regularidade fiscal (federal, estadual e municipal) e a regularidade trabalhista (CNDT), como condição para a liquidação e o pagamento, nos termos do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

**8.6.** Havendo erro no documento de cobrança, ausência de informação necessária ou circunstância que impeça a liquidação, o prazo ficará suspenso até que o LOCADOR providencie o saneamento. O prazo será reiniciado após a comprovação da regularização, sem ônus para o Município.

**8.7.** Constatada irregularidade fiscal ou documental que não impeça a comprovação da efetiva disponibilização do imóvel, o LOCADOR será notificado para regularização ou apresentação de defesa, sem retenção automática do aluguel regularmente devido, devendo a Administração adotar as medidas administrativas cabíveis caso a irregularidade persista.

### **Do Pagamento**

**8.8.** O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias corridos, contados do protocolo do documento de cobrança válido, desde que concluída a liquidação e realizado o atesto pela fiscalização.

**8.9.** O pagamento será realizado por ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta indicados pelo LOCADOR, considerando-se como data do pagamento o dia da emissão da respectiva ordem bancária.

**8.10.** Serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação aplicável, não sendo devido pagamento de encargo, comissão, despesa condominial, tributo, consumo ou qualquer outro valor que não tenha sido expressamente atribuído ao Município neste Contrato.

**8.11.** No caso de atraso de pagamento imputável exclusivamente ao Município, o valor devido será atualizado monetariamente entre o término do prazo de pagamento e a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do IPCA ou do índice que venha a substituí-lo, sem prejuízo da apuração das responsabilidades cabíveis.

#### **CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**9.1.** O **prazo de vigência da locação** será de **12 (doze) meses**, contado da data de efetiva entrega das chaves e início da disponibilidade do imóvel, desde que o Contrato esteja eficaz, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo enquanto permanecerem a necessidade pública, a vantajosidade, a compatibilidade do preço com o mercado, a regularidade documental e o interesse das partes.

**9.2.** A eficácia do Contrato dependerá de sua divulgação no Diário Oficial do Município e/ou no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, observadas as normas da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 98/2023.

**9.3.** A vigência das locações em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária rege-se pela Lei nº 8.245/1991, especialmente pelo art. 51, não se sujeitando aos limites dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo dos controles de vantajosidade, disponibilidade orçamentária e interesse público.

**9.4.** A prorrogação dependerá, no mínimo, de relatório sobre a execução regular da locação, justificativa de permanência do interesse público, manifestação expressa da LOCADOR, comprovação da manutenção das condições de habilitação e avaliação da compatibilidade do aluguel com o mercado, admitida negociação.

**9.5.** O LOCADOR não possui direito subjetivo à prorrogação contratual.

**9.6.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá comunicar o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis.

**9.7.** O Contrato não será mantido por prazo indeterminado.

**9.8.** O contrato não poderá ser prorrogado quando a LOCADOR tiver sido penalizada nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

**9.9.** A instrução da prorrogação será iniciada com antecedência e conterá, no mínimo, relatório da gestão, justificativa da unidade requisitante, manifestação do LOCADOR, pesquisa ou avaliação da compatibilidade do aluguel e comprovação das condições documentais.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**10.1.** O presente Contrato continuará em vigor em caso de alienação do imóvel, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/1991, desde que observados os requisitos legais de oponibilidade perante terceiros.

**10.2.** O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO sobre a intenção de alienação, informando preço, forma de pagamento e demais condições, para eventual exercício do direito de preferência no prazo legal.

**10.3.** O LOCATÁRIO poderá promover o registro ou averbação deste Contrato na matrícula do imóvel quando a medida for considerada juridicamente necessária, conveniente e economicamente justificada para assegurar a cláusula de vigência perante terceiros.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE**

**11.1.** O valor do aluguel será fixo e irrevogável pelo período mínimo de 12 (doze) meses, contado da data-base da avaliação do imóvel ou da data de início dos efeitos financeiros do contrato, conforme definido no processo.

**11.2.** Após o interregno anual, o aluguel poderá ser reajustado pelo Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M/FGV, ou por índice oficial que venha a substituí-lo, exclusivamente para obrigações posteriores à anualidade.

**11.3.** Nos reajustes subsequentes, o interregno mínimo será contado dos efeitos financeiros do último reajuste.

**11.4.** No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO poderá pagar a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando eventual diferença tão logo divulgado o índice definitivo.

**11.5.** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes poderão eleger novo índice oficial por termo aditivo.

**11.6.** O reajuste será formalizado por apostilamento, desde que mantida a compatibilidade do valor com o mercado.

**11.7.** Se a variação do indexador resultar em valor incompatível com o mercado local, as partes deverão negociar preço compatível, sem prejuízo da decisão administrativa de não prorrogar a locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**12.1.** As despesas decorrentes deste Contrato correrão à conta dos recursos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Assistência Social e Desenvolvimento Humano, conforme classificação a seguir, a ser confirmada pelo setor competente:

|                      |                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Unidade orçamentária | 0008- Secretaria Municipal de Assistência Social e Desenv. Humano |
| Função Programática  | 08.122.0004.8001                                                  |
| Projetos/Atividades  | 8001- Gestão Das Ações Da Sec. Mun. De Ação Social                |
| Elemento de despesa  | 3.3.9.0.36                                                        |

**12.2.** A dotação relativa a exercícios subsequentes será indicada após a aprovação das respectivas leis orçamentárias e liberação dos créditos, mediante apostilamento, quando aplicável.

**12.3.** A assinatura do Contrato e o início dos efeitos financeiros ficam condicionados à existência de disponibilidade orçamentária suficiente e à emissão do respectivo empenho, quando exigível pelas normas financeiras do Município.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO**

**13.1.** A execução será acompanhada por gestor e fiscal formalmente designados, formalmente indicados pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Desenvolvimento Humano, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 98/2023, podendo serem substituídos quando necessário.

**13.2.** A SEMINFRA prestará apoio técnico sempre que a ocorrência envolver estrutura, instalações, acessibilidade, segurança, adaptações, manutenção predial ou avaliação imobiliária.

**13.3.** O fiscal acompanhará a disponibilidade e as condições de uso do imóvel, verificará o cumprimento das obrigações do LOCADOR, examinará a necessidade de reparos e conferirá o documento mensal de cobrança antes do atesto.

**13.4.** O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, indicando data, fatos, pessoas envolvidas e providências necessárias à regularização das falhas ou defeitos observados.

**13.5.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser encaminhadas ao gestor do contrato ou à autoridade competente em tempo hábil.

**13.6.** O LOCADOR poderá indicar representante para tratar das questões relacionadas à execução, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo cumprimento das obrigações assumidas.

**13.7.** O gestor coordenará os registros da execução, acompanhará pagamentos, vigência, reajustes, regularidade documental e providências para alterações, prorrogação ou extinção.

**13.8.** As comunicações serão realizadas por escrito, admitindo-se correio eletrônico ou outro meio oficial que permita comprovar o envio e o recebimento.

**13.9.** A atuação da gestão e da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR pelos vícios, defeitos, danos e obrigações legal ou contratualmente atribuídos.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES E DO APOSTILAMENTO**

**14.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão, no que couber à natureza locatícia do ajuste, pela Lei nº 8.245/1991, pelo Código Civil e pelos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

**14.2.** As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

**14.3.** Registros que não caracterizem alteração do contrato poderão ser realizados por simples apostila, nos termos do art. 136 da Lei nº 14.133/2021, especialmente reajuste, atualização de dotação orçamentária e alteração de gestor ou fiscal.

**14.4.** Nenhuma alteração produzirá efeitos financeiros retroativos sem motivação expressa, disponibilidade orçamentária e observância das normas legais aplicáveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO INADIMPLEMENTO, DAS MULTAS E DA REPARAÇÃO**

**15.1.** O inadimplemento das obrigações sujeitará a parte responsável às consequências legais e contratuais previstas neste instrumento, na Lei nº 8.245/1991 e, no que couber à contratação pública, às sanções administrativas dos arts. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021 — advertência, multa, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade —, aplicável mediante processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa e observe a dosimetria do art. 156, § 1º, da mesma Lei.

**15.2.** Pelo atraso injustificado no cumprimento de obrigação com prazo certo, poderá ser aplicada multa moratória de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso sobre o valor mensal do aluguel, limitada a 10% (dez por cento), sem prejuízo da reparação dos danos.

**15.3.** O inadimplemento total que torne inviável a continuidade da locação poderá sujeitar à parte responsável a multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor global estimado do Contrato.

**15.4.** O inadimplemento parcial grave poderá sujeitar a parte responsável a multa compensatória de até 5% (cinco por cento) sobre o valor global estimado do Contrato, considerada a gravidade, a reincidência, o dano e as circunstâncias do caso.

**15.5.** As multas não excluem a atualização monetária, o abatimento proporcional, a obrigação de reparar integralmente os danos e as demais medidas previstas em lei ou neste Contrato.

**15.6.** A aplicação de multa dependerá de procedimento que assegure prévia ciência, contraditório e defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

**15.7.** Créditos líquidos e exigíveis decorrentes de multas ou indenizações poderão ser compensados com valores devidos no âmbito deste Contrato, mediante decisão motivada e observância do contraditório.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

**16.1.** O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes. 

**16.2.** O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

**16.2.1.** Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

**16.2.2.** A alteração da titularidade, da disponibilidade jurídica, da representação ou da situação registral do imóvel não ensejará, por si só, a extinção do contrato, desde que preservados o uso pacífico do bem, a finalidade pública, a regularidade documental e as garantias necessárias ao LOCATÁRIO.

**16.2.2.1.** Se houver alteração subjetiva do LOCADOR ou dos direitos sobre o imóvel, deverá ser formalizado termo aditivo ou instrumento juridicamente adequado, precedido de análise administrativa e jurídica.

**16.3.** O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

**16.3.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**16.3.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

**16.3.3.** Indenizações e multas.

**16.4.** A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021).

**16.5.** O contrato poderá ser extinto caso se constate que o LOCADOR mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função no procedimento de contratação direta ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheira ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, observadas as hipóteses e vedações do art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS**

**17.1.** As partes comprometem-se a observar a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, limitando o tratamento de dados pessoais ao necessário para a instrução, formalização, execução, fiscalização, pagamento, transparência e controle deste Contrato.

**17.2.** A divulgação pública do instrumento e dos atos correlatos deverá evitar a exposição desnecessária de dados pessoais da LOCADOR, sem prejuízo da transparência exigida pela legislação de contratações públicas, acesso à informação e controle externo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PUBLICIDADE E DA EFICÁCIA**

**18.1.** Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, no prazo legal aplicável às contratações diretas, constituindo a divulgação condição indispensável à eficácia do instrumento, na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133/2021.

**18.2.** O Contrato será também divulgado no Diário Oficial do Município, no sítio eletrônico oficial e no Portal da Transparência, observadas a Lei nº 12.527/2011 e a regulamentação municipal.

**18.3.** Na divulgação pública deverão ser observadas as regras de proteção de dados pessoais, evitando-se a exposição desnecessária de documentos e informações do LOCADOR.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS CASOS OMISSOS**

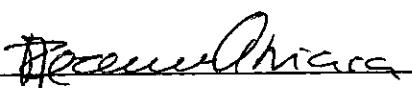
**19.1.** Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a Lei nº 8.245/1991, a Lei nº 14.133/2021 no que couber, subsidiariamente, o Código Civil, o Decreto Municipal nº 98/2023, o Termo de Referência e os princípios aplicáveis às contratações públicas e às relações locatícias, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

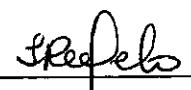
#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO**

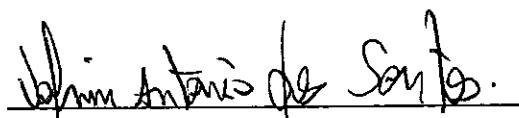
**20.1.** Fica eleito o Foro da **COMARCA DE PILAR/AL** para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação ou pelos meios consensuais admitidos pela Administração, conforme art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

E, por estarem de acordo, as partes firmam o presente instrumento, juntamente com as testemunhas, para que produza seus efeitos legais.

Pilar/AL, 15 de outubro de 2026.

  
**MARIA DE FÁTIMA RESENDE ROCHA OITICICA**  
MUNICÍPIO DE PILAR  
LOCATÁRIO

  
**IVANILDA RODRIGUES DE MELO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DESENVOLVIMENTO HUMANO  
INTERVENIENTE

  
**VALMIR ANTÔNIO DOS SANTOS**  
LOCADOR

#### **TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_  
Assinatura: \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_  
Assinatura: \_\_\_\_\_





Tá Presente pra VOCÊ

**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR**  
**DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS - DELCA**

**EXTRATO**  
**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 087/2026**

- DAS PARTES: O **MUNICÍPIO DE PILAR** - CNPJ nº 12.200.150/0001-28 como **LOCATÁRIO** e **SR. VALMIR ANTÔNIO DOS SANTOS**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 700.XXX.XXX-53 como **LOCADOR** - DO OBJETO: LOCAÇÃO TRADICIONAL DO IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL SITUADO NA RUA SIMEÃO DE OLIVEIRA FORTES, Nº 12, PILAR/AL, COM ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADA DE 187,18 M<sup>2</sup>, conforme documentos técnicos constantes dos autos, destinado ao FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE LONGA PERMANÊNCIA PARA IDOSOS – ILPI, vinculado à SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DESENVOLVIMENTO HUMANO, – **DO VALOR**: O valor mensal do aluguel é de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), perfazendo o valor global estimado de R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais); **DO PRAZO**: O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir de 15 de outubro de 2026 até 15 de outubro de 2027, em conformidade com a previsão legal e na cláusula oitava do contrato. **DADOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**: Unidade orçamentária:0008- Secretaria Municipal de Assistência Social e Desenv. Humano; Função Programática 08.122.0004.8001; Projetos/Atividades:8001- Gestão Das Ações da Sec. Mun. De Ação Social; Elemento de despesa: 3.3.9.0.36 – DOS SIGNATÁRIOS: o **SRA. MARIA DE FATIMA RESENDE ROCHA OITICICA** – CPF XXX.XXX.214-68 pelo **LOCATÁRIO** e **SR. VALMIR ANTÔNIO DOS SANTOS**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 700.XXX.XXX-53 pelo **LOCADOR**. Processo Administrativo nº 0113-0016/2026

ESTADO DE ALAGOAS  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR**

DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES

---

**DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES**  
**EXTRATO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 087/2026**

- DAS PARTES: O **MUNICÍPIO DE PILAR** - CNPJ nº 12.200.150/0001-28 como **LOCATÁRIO** e **SR. VALMIR ANTÔNIO DOS SANTOS**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 700.XXX.XXX-53 como **LOCADOR** - DO OBJETO: **LOCAÇÃO TRADICIONAL DO IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL SITUADO NA RUA SIMEÃO DE OLIVEIRA FORTES, Nº 12, PILAR/AL, COM ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADA DE 187,18 M<sup>2</sup>**, conforme documentos técnicos constantes dos autos, destinado ao **FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE LONGA PERMANÊNCIA PARA IDOSOS – ILPI**, vinculado à **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DESENVOLVIMENTO HUMANO**, – DO VALOR: O valor mensal do aluguel é de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), perfazendo o valor global estimado de R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais); DO PRAZO: O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir de 15 de outubro de 2026 até 15 de outubro de 2027, em conformidade com a previsão legal e na cláusula oitava do contrato. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: Unidade orçamentária:0008- Secretaria Municipal de Assistência Social e Desenv. Humano; Função Programática 08.122.0004.8001; Projetos/Atividades:8001- Gestão Das Ações da Sec. Mun. De Ação Social; Elemento de despesa: 3.3.9.0.36 – DOS SIGNATÁRIOS: o **SRA. MARIA DE FATIMA RESENDE ROCHA OTTICICA** – CPF XXX.XXX.214-68 pelo **LOCATÁRIO** e **SR. VALMIR ANTÔNIO DOS SANTOS**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 700.XXX.XXX-53 pelo **LOCADOR**. Processo Administrativo nº 0113-0016/2026

**Publicado por:**  
Lidiane Maria do Nascimento Reis  
**Código Identificador:EFA58597**

---

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| Publicada em         | 21/10/2026                                         |
| Diário               | Diário Oficial dos Municípios do Estado de Alagoas |
| Edição               | 2917                                               |
| Código identificador | EFA58597                                           |

A autenticidade desta matéria pode ser conferida informando o código identificador em  
<https://www.diariomunicipal.com.br/ama/>