



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA

CONTRATO Nº 48/2025

Termo de Contrato de locação de imóvel, que fazem entre si a **PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA – ESTADO DE SERGIPE** e o Sr. **MAXSUEL SIMÕES DOS SANTOS**.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA – ESTADO DE SERGIPE, doravante denominada **LOCATÁRIO**, neste ato representado pela Prefeita Juliana Cardoso Gomes e o Sr. **Maxsuel Simões dos Santos** com o CPF nº 014.xxx.xxx-xx, brasileiro, residente a Rua Benjamim Constant, nº 136, na cidade de Umbaúba/SE, doravante denominado **LOCADOR(A)**, pactuam o presente **CONTRATO**, cuja celebração foi autorizada através de despacho da autoridade competente, e que se regerá pela Lei n.º 14.133 de 01 de abril de 2021, atendidas as cláusulas e condições que se enunciam a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO

O presente pacto vincula-se em sua plenitude conforme Termo de Referência da proposta oferecida pelo LOCADOR, Laudo de Avaliação, bem como ao Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 17/2025, fundamentado no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato consiste na **locação de 01 (um) imóvel** para sediar a Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social, localizado na Rua “A”, S/N, quadra 2, Residencial Vila Verde, centro, Umbaúba/SE.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

O contrato terá início em 08 de abril de 2025 e término em 08 de abril de 2026, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel desocupado ao locador, independente, de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. Porém, no interesse de ambas as partes o contrato poderá ser renovado conforme art 106, II da lei 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O valor **mensal pago será de R\$ 8.000,00 (oito mil reais)** e valor total **R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)**, que a SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA E DEFESA SOCIAL se compromete a pagar pontualmente até o décimo quinto dia do mês



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA**

subsequente ao vencido, diretamente ao LOCADOR ou a Representante previamente designado.

Com fulcro no que dispõe o art. 18 da Lei do Inquilinato nº 8.245/91, poderá as partes fixar novo valor do aluguel, bem como inserir ou modificar a cláusula de reajuste.

O pagamento das obrigações relativas ao presente contrato deve obedecer e cumprir a ordem cronológica das datas das respectivas exigências, a teor do que dispõe a Lei nº 14.133/2021 em seu artigo 141, II.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTAMENTO

Os preços contratados só poderão ser reajustados após o primeiro ano do contrato, adotando-se como índice para efeito de cálculo o INPC.

CLÁUSULA SEXTA - DO CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO

A despesa prevista na cláusula anterior, correrá por conta da seguinte dotação orçamentária, constante do orçamento para o corrente exercício financeiro:

UO: 17033 – Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social - 8376 – Manutenção dos Serviços da Secretaria de Segurança e Defesa Social - 3390.36.00.00 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física – Fontes de Recursos: 1500.0000

CLÁUSULA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O LOCADOR declara total vinculação aos termos, da legislação que disciplina a matéria, especificamente art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, bem como, no que couber, a Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

8.1 – O **LOCADOR**, por este instrumento, dá em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e em perfeitas condições de higiene e conservação.

8.2 - O **LOCATÁRIO** arcará com as despesas de água e energia elétrica, bem como os tributos e taxas federais, estaduais ou municipais que recaírem sobre o imóvel.

8.3 - Ficarão a cargo do **LOCATÁRIO** as obras que forem exigidas pelas autoridades municipais e sanitárias relativamente à segurança, conservação e higiene do prédio. O **LOCATÁRIO** poderá, ainda, realizar benfeitorias e modificações no imóvel, desde que



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA

com prévia anuência do **LOCADOR**, não lhe cabendo, porém, qualquer indenização ou retenção em função das mesmas;

8.4 - Como forma de propagação de suas atividades comerciais, é permitido ao **LOCATÁRIO** afixar letreiros ou faixas e instalar luminosos nas áreas externas do imóvel, desde que não o danifiquem;

8.5 - **O LOCATÁRIO** se obriga, durante todo o período em que permanecer no imóvel, a zelar pela perfeita conservação e limpeza do mesmo, efetuando os reparos necessários e arcando com os custos decorrentes destes;

8.6 - Quando findo ou rescindido o presente contrato de locação, caberá ao **LOCATÁRIO** restituir o imóvel em condições adequadas de uso, pintura, conservação, higiene e manutenção;

8.7 - Ao término da locação, se houver danos ou deteriorações no imóvel, o **LOCATÁRIO** deverá providenciar os devidos reparos. Se assim não proceder, o **LOCADOR** poderá mandar executá-los às expensas do **LOCATÁRIO**, que, enquanto não concluídos esses serviços, continuará obrigado ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel;

8.8 - As benfeitorias eventualmente realizadas pelo **LOCATÁRIO** no imóvel serão cedidas gratuitamente ao **LOCADOR**, sem qualquer reembolso ou compensação no aluguel;

8.9 - O **LOCADOR** fica facultado vistoriar e examinar o imóvel, bem como, no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem, mediante prévio aviso.

CLÁUSULA NONA - DA SUBLOCAÇÃO

Não é permitido a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA VISTORIA

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBAÚBA – ESTADO DE SERGIPE** desde já faculta ao **LOCADOR** ou seu Representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado, devendo para tanto, fazer prévio contato com o responsável pela mesma, com o objetivo de não interferir no regular funcionamento das atividades ali exercidas.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBÁÚBA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA MULTA

A desistência injustificada por parte do LOCADOR na execução do presente pacto, implicará no pagamento de multa estipulada em 30% (trinta por cento) do valor contratado, devidamente corrigido, mais as despesas que por ventura se faça necessário para sua cobrança.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO

12.1 - Não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazo, conforme disposto nos artigos 137, 138 e 139 da Lei 14.133/2021 e posteriores alterações.

12.2 - Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurando o contraditório e a ampla defesa.

12.3 - A rescisão deste contrato poderá ser:

12.3.1 – Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos incisos I, II e III do Artigo 138 da Lei 14.133/2021, notificando-se a contratada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; ou

12.3.2 – Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração; ou

12.3.3 – Judicial, nos termos da legislação vigente sobre a matéria;

12.3.4 – A extinção unilateral ou consensual será precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FONTE DOS RECURSOS

Os recursos destinados a execução do presente contrato correrão por conta de Recursos Próprios.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Umbaúba, Estado de Sergipe, com exclusão de outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas surgidas na execução do presente termo.

E assim, por se acharem justos e acordados, assinam o presente termo particular de contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

R. Gomes



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE UMBÁÚBA

Umbaúba/SE, 08 de abril de 2025.

Juliana Cardoso Gomes

Juliana Cardoso Gomes
Prefeita Municipal de Umbaúba
Prefeitura Municipal de Umbaúba
LOCATÁRIA

Maxsuel Simões dos Santos

Maxsuel Simões dos Santos
LOCADOR(A)

TESTEMUNHAS:

Seize dos S. Trindade Pinto
CPF: 048.034.045-50

Jacinto de Jesus Diniz Filho
CPF: 11081336533