



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS**

**CONTRATO 008/2025/PMSD
INEXIGIBILIDADE 006/2025/PMSD**

Contrato que celebram o MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS, com interveniência da SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE, LAZER E EVENTOS e o JOSE GABRIEL ROCHA SANTOS, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA CONSTRUTOR JOÃO ANTÔNIO DE SANTANA, NO 485, CENTRO DO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS/SE, PARA USO DA GUARDA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS, SERGIPE.**

O **MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS**, doravante denominado apenas CONTRATANTE, pessoa jurídica de direito público de base territorial autônoma, através da PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS, órgão do Poder Executivo Municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.108.089/0001-56, com sede na Rua Presidente Vargas, 129 – Centro, CEP 49.480-000, em SIMÃO DIAS – Sergipe, representada neste ato pelo Prefeito Municipal, o senhor **CRISTIANO VIANA MENESES** e de outro lado o Sr.^a **JOSE GABRIEL ROCHA SANTOS**, nacionalidade, estado civil, portador da cédula de identidade nº 38707322 SSP SE, órgão emissor/SE, inscrito no CPF sob o nº 069.634.215-44, proprietários do imóvel situado na **AVENIDA CONSTRUTOR JOÃO ANTÔNIO DE SANTANA, NO 485, CENTRO**, CEP: 49.480.000 doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si justo e avençado, e celebram, por força do presente instrumento, e de conformidade com o disposto no art. 74, inciso V, § 5º da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e alterações posteriores, processo administrativo nº **001/2025**, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, mediante as seguintes cláusulas e condições a seguir:

FUNDAMENTO LEGAL: O presente contrato será celebrado mediante inexigibilidade de licitação, fundamentada no artigo art. 74, inciso V, § 5º da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 e o art. 3º da Lei de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991

1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO, DO PRAZO E DO PREÇO

1.1 DO OBJETO: O presente Contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA CONSTRUTOR JOÃO ANTÔNIO DE SANTANA, NO 485, CENTRO DO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS/SE, PARA USO DA GUARDA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS, SERGIPE.**

1.2. PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo de locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do presente Termo, conforme previsto no Termo de Referência.

1.2.1. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, nos termos da Lei 14.133/2021 e suas subsidiárias, enquanto houver interesse por parte da administração, em consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

1.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

1.3. DO PREÇO DA LOCAÇÃO: A LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o aluguel mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), perfazendo um total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

2.1. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

2.2. A LOCADORA obriga-se a:

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

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

2.2.3 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

2.1.5 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

2.1.6 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

2.1.7. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

b) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

c) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

d) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

e) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

f) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

2.3. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

2.3.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

b) 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;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Memorial Descritivo os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da elaboração do Memorial Descritivo, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) 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 8.245/91;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) 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;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo 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;
- h) Ficará a cargo do LOCATÁRIO, durante o período da locação, o pagamento das despesas ao consumo de energia elétrica, seguro contra incêndio, água e esgoto, respondendo o LOCADOR pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, incidente sobre o imóvel

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS BENFEITORIAS, DESTINAÇÃO, MODIFICAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. DAS BENFEITORIAS: As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91 e o artigo 578 do Código Civil.

3.1.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

3.2. DA DESTINAÇÃO: Obriga-se a LOCATÁRIA a destinar o imóvel locado ao funcionamento SECRETARIA MUNICIPAL DE

3.3. DAS MODIFICAÇÕES E ACRÉSCIMOS: Quaisquer modificações ou acréscimos no prédio ora locado somente poderão ser feitos com a autorização, por escrito, da LOCADORA e passarão, desde logo, a integrar a sua propriedade.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

3.3.1. A **LOCATÁRIA** ficará desde já autorizada a fazer, no imóvel, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

3.4. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: A **LOCATÁRIA** compromete-se a restituir o imóvel locado em perfeitas condições de uso, ou repassar à **LOCADORA** a importância correspondente ao orçamento a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, depois de aceito pela **LOCADORA**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificados, retornando-se o imóvel ao seu estado primitivo, na hipótese de haver promovido quaisquer modificações sem autorização da **LOCADORA**.

3.4.1. O recebimento provisório do imóvel ocorrerá com a desocupação e entrega das chaves, quando cessará o pagamento de aluguéis.

3.4.2. Feitos os reparos e reformas especificadas, o imóvel será recebido definitivamente com aceitação da **LOCADORA**.

CLÁUSULA QUARTA: DA FISCALIZAÇÃO

4.1. Compete à **LOCATÁRIA** acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por intermédio de servidor especialmente designado para tal fim, conforme ato de próprio do Titular da Pasta, nos termos em que determina o artigo 117, caput, da Lei 14.133/21.

4.2. O representante da Administração acima mencionado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, nos termos do artigo 117, § 1º da Lei 14.133/21.

4.3. As decisões que ultrapassarem a competência do representante serão encaminhadas ao gestor da pasta para as devidas providências, conforme dispõe o artigo 117, § 2º da Lei 14.133/21.

4.4. A **LOCADORA** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA: DO VALOR DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. DO VALOR GLOBAL DO CONTRATO: Estima-se em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), o valor total do presente Contrato.

5.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

UNIDADE	ATIVIDADE	ELEMENTO	FONTE
02001	2017	33903600	15000000

6. CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTE.

6.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde que seja observado o interregno mínimo de 01(um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste ou da data do último reajuste, para as subseqüentes;

6.2 Caso o **LOCADOR** não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

6.3 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

6.4 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel, conforme apurado em laudo de Avaliação.

7. CLÁUSULA SÉTIMA: DA VIGÊNCIA, DA ANTECIPAÇÃO DE PRAZO, DO REGISTRO DO CONTRATO, DOS CASOS OMISSOS E DO FORO

7.1. VIGÊNCIA DO CONTRATO: A locação ora contratada vigorará mesmo em caso de alienação do imóvel, ficando o sucessor ou sucessores, a qualquer título, obrigados a respeitar o presente Contrato.

7.2. ANTECIPAÇÃO DE PRAZO: Por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133/21, a LOCATÁRIA poderá antecipar o prazo da vigência da presente locação e rescindir o Contrato, antes do término do seu prazo de vigência, independentemente de pagamento de qualquer indenização ou multa rescisória, desde que promova, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a notificação da LOCADORA, através de expediente administrativo.

7.3. REGISTRO DO CONTRATO: O presente Instrumento será objeto de apreciação pela Controladoria Geral do Município e cadastrado no site do TRIBUNAL DE CONTAS DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE GOIÁS – TCM/GO, não se responsabilizando a LOCATÁRIA, se aquela Corte de Contas, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

7.4. DOS CASOS OMISSOS: Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91 e na Lei 14.133/21, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

7.5. DO FORO: Os contratantes elegem o foro da Comarca de SIMÃO DIAS, Capital do Estado da Bahia, excluindo qualquer outro, para decidir questões que possam advir deste Contrato.

Assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

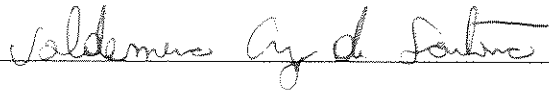
Simão Dias/SE, 08 de janeiro de 2025


CRISTIANO VIANA MENESES
Prefeito Municipal

JOSE GABRIEL ROCHA SANTOS
LOCADOR



TESTEMUNHA

01: 

02: 