



**Amontada**  
GOVERNO MUNICIPAL



## MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Processo nº \_\_\_\_\_

**CONTRATO Nº \_\_\_\_\_ / 20XX.**

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de Amontada, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação, e o(a) (nome da pessoa física ou jurídica), nos termos abaixo aduzidos:

### **PREÂMBULO:**

**CONTRATANTES:** O **Município de Amontada/CE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.582.449/0001-91, com sede na Avenida General Alípio dos Santos, 1353, CEP: 62.540-000, Centro, Amontada/CE, doravante denominado **MUNICÍPIO**, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação, inscrita no CNPJ/MF nº 41.923.828/0001-07, representado neste ato por seu titular, Sr. Tiago Emanuel Araújo da Rocha, brasileiro, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o Sr./Sra./empresa (**nome da pessoa proprietária do imóvel**), pessoa jurídica/física, inscrita no CNPJ/CPF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede/domicílio (endereço completo), doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo nº XXXXXXXXXXXX, sendo autorizado pelo Despacho n. XXXX/XXX, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

1.1 Constitui objeto do presente contrato a **LOCAÇÃO DE UM 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA COMUNIDADE DE CAMPO GRANDE, S/N, DISTRITO DE ICARAÍ, NESTE MUNICÍPIO, PARA SEDIAR ANEXO DA ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA DE TEMPO INTEGRAL JOÃO RODRIGUES DE MELO, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE AMONTADA.**

### **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

2.1 O **LOCADOR** obriga-se a:

2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2 Fornecer **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

PREFEITURA DE AMONTADA

Av. General Alípio dos Santos, 1353, Centro | CEP:62 540-000 | CNPJ: 06.582.449/0001-91 | CGF: 06.920.220-6

Fone: (88) 9 9903-3423 | E-mail: governo@amontada.ce.gov.br



**Amontada**  
GOVERNO MUNICIPAL



parte da Administração;

- 2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.5 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**
- 2.1.6 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação; Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 2.1.8 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.11 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.12 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.13 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

3.1 o **LOCATÁRIO** obriga-se a:

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;
- 3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

PREFEITURA DE AMONTADA

Av. General Alípio dos Santos, 1353, Centro | CEP:62.540-000 | CNPJ: 06.582.449/0001-91 | CGF: 06.920.220-6  
Fone: (88) 9 9903-3423 | E-mail: governo@amontada.ce.gov.br



**Amontada**  
GOVERNO MUNICIPAL



3.1.11 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;

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração

3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.**

5.1 O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado na forma da Lei.

5.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

PREFEITURA DE AMONTADA

Av. General Alípio dos Santos, 1353, Centro | CEP: 62.540-000 | CNPJ: 06.582.449/0001-91 | CGF: 06.920.220-6  
Fone: (88) 9 9903-3423 | E-mail: governo@amontada.ce.gov.br

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, 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.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.**

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), perfazendo o valor global de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 30º (trigésimo) dia subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1 Os pagamentos serão efetuados mediante transferências efetuadas nos meios bancários informados pelo LOCADOR.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE**

7.1 O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no IGP-M.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA.**

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 1601.12.361.0036.2.061-G.A.E.F., elemento de despesas: 3.3.90.36.00, fonte de recursos: 1540000000, 1550000000.

## **9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.**

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.



**Amontada**  
GOVERNO MUNICIPAL



9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.**

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto 114/2024, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de **3%** (três por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 1 % (um por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

b.3. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

b.4. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b.5. Der causa à inexecução total do contrato;

b.6. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

b.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

b.8. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

b.9. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

b.10. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

b.11. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

**PREFEITURA DE AMONTADA**

Av. General Alípio dos Santos, 1353, Centro | CEP:62.540-000 | CNPJ: 06.582.449/0001-91 | CGF: 06.920.220-6

Fone: (88) 9 9903-3423 | E-mail: governo@amontada.ce.gov.br

- b.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- b.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013;
- b.14. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- b.15. Na aplicação das sanções serão considerados:
- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - II- as peculiaridades do caso concreto;
  - III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto 114/2024, ou outro que vier a substituí-lo;

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

### **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS.**

11.1 A Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

### **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.**

13.1 O LOCATÁRIO, no seu lúdimo interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.**

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.**

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15.2. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

#### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.**

16.1 Fica eleito o foro do Município de Amontada, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.



**Amontada**  
GOVERNO MUNICIPAL



E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

\_\_\_\_\_, aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de 20xx.

**Pelo LOCATÁRIO:**

(nome da autoridade)  
(nome do cargo)

**Pelo LOCADOR:**

(nome)

**Testemunhas:**

1ª \_\_\_\_\_ CPF/MF: \_\_\_\_\_

2ª \_\_\_\_\_ CPF/MF: \_\_\_\_\_

## TERMO DE AUTUAÇÃO

**Origem: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 23.02.01/2026.02**  
**Sector/Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

Nesta data, tendo em vista o Processo Administrativo da Secretaria/Setor interessado, o qual solicita que se proceda os atos de contratação direta necessários para a **LOCAÇÃO DE UM 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA COMUNIDADE DE CAMPO GRANDE, S/N, DISTRITO DE ICARAÍ, NESTE MUNICÍPIO, PARA SEDIAR ANEXO DA ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA DE TEMPO INTEGRAL JOÃO RODRIGUES DE MELO, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE AMONTADA**, de acordo com a proposta apresentada e ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 c/c Decreto Municipal nº 114/2024, e alterações posteriores.

Nestes termos, AUTUO as peças que segue, transformando no Processo nos termos seguinte:

Modalidade: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 23.02.01/2026.02.

Amontada/CE, 23 de fevereiro de 2026.



**Tiago Emanuel Araújo da Rocha**  
Secretário Municipal Executivo de Educação