



Governo Municipal
Prefeitura Municipal de Alto Paraíso - RO
Poder Executivo

MINUTA DE CONTRATO Nº /PMAP/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
PARA PARA INSTALAÇÃO DA GARAGEM DOS
VEÍCULOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO, QUE ENTRE SI CELEBRAM, O
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO – RO E A ____.**

PREÂMBULO:

O MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO/RO, com sede na Rua Marechal Cândido Rondon, n. 3031, Centro, inscrito no CNPJ sob o nº 63.762.025/0001-42, nesta cidade de Alto Paraíso/RO, neste ato representado pelo **Sr. João Pavan, Prefeito Municipal**, portador da Cédula de Identidade – RG n. 4.***.***-0 SSP/PR, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob n. ***.567.***-68, com a interveniência da **Secretária Municipal de Educação - SEMED**, sra. Rosineia dos Santos Camargo, inscrita sob o CPF nº ***.***.***-**, e de outro lado a **Sr(a). XXXXXXXXXXXXX**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade n.º **XXXXXXXXX* XXXXXXXXXXXXX e do Cadastro de Pessoas Físicas – CPF n.º ***.XXXXXXXXX-**, doravante denominado **LOCATÁRIO** e de outro lado o proprietário sr. _____, pessoa física/jurídica, portadora da Cédula de Identidade – RG n. _____, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF/CNPJ sob n. _____, doravante denominado de **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**.

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo Administrativo **XXXX/2025**, por meio do Credenciamento Eletrônico nº ____/2025 e será regido pela Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações, e legislações correlatas, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I - CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1.** O objeto do presente contrato é Locação de Imóvel Urbano para o funcionamento da **garagem dos veículos da secretaria municipal de educação**, através da Secretaria Municipal de Educação - SEMED
- 1.2.** O imóvel objeto da locação fica localizado na Rua _____, no Município de Alto Paraíso/RO.
- 1.3.** O imóvel possui uma área total de ____m².

II - CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

- 2.1.** O valor global do presente contrato é de **R\$ _____**(_____).
- 2.2.** O aluguel mensal ficará no valor de **R\$ _____**(_____).
- 2.3.** O LOCATÁRIO se responsabilizará pelo pagamento das taxas de consumo de energia e água.
- 2.4.** O aluguel e os encargos locativos serão pagos mensalmente, mediante transferência bancária, e pago até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido.
- 2.5.** Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente nº _____, Operação _____, Agência nº _____, Banco _____.



Governo Municipal
Prefeitura Municipal de Alto Paraíso - RO
Poder Executivo

2.6. O LOCADOR deverá apresentar o recolhimento de todos os impostos de competência do Município, inclusive o Imposto de Renda, a ser recolhido na fonte pagadora, por se tratar de recurso municipal, quando o LOCATÁRIO for o ente público.

2.7. É condição para o pagamento a apresentação de Certidão Negativa da Receita Estadual – SEFIN, Certidão Negativa Municipal, Certidão Negativa Federal e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), podendo ser verificadas nos sítios eletrônicos.

2.8. Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância da LOCATÁRIA, serão de sua exclusiva responsabilidade.

2.9. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

III – CLÁUSULA TERCEIRA - DO REAJUSTE

3.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGPM ou outro índice menor de correção monetária a ser publicado pelo Governo Federal, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

3.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

3.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 01 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

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

IV – CLÁUSULA QUARTA - DA CLASSIFICAÇÃO PROGRAMÁTICA

4.1. Os recursos necessários para a contratação estão alocados no Orçamento Programa do exercício do ano 2025, na função programática, Unidade Orçamentária: **02.08.01**, Projeto Atividade: **27.813.1011.2046.0000**, Elemento de despesa: **3.3.90.36.00**, Ficha: **276**.

V – CLÁUSULA QUINTA – DO PEDIDO DE EMPENHO

5.1. Os valores dos produtos serão empenhados através do (s) Pedido (s) de Empenho n. _____.

VI – CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

6.1. O prazo de locação do imóvel será por **12 (doze) meses**, prazo este que será contado a partir da assinatura do presente instrumento contratual.

6.2. O LOCATÓRIO ou o LOCADOR poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique a outra parte



Governo Municipal
Prefeitura Municipal de Alto Paraíso - RO
Poder Executivo

com antecedência de 60 (sessenta) dias.

6.3. Se, findo o prazo fixado no ponto **6.1**, convier ao LOCATÁRIO a manutenção da locação, as partes diligenciarão no sentido da assinatura do termo aditivo, continuando a locação nos termos previsto na Lei nº 14.133/21.

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

VII - CLÁUSULA SÉTIMA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

7.1. Aplicam-se no presente contrato, todas as legislações pertinentes para o seu fiel cumprimento, em especial a Lei nº 14.133/21.

VIII - CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

8.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores, a título singular e universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido para terceiros.

8.2. Obriga-se o LOCATÓRIO a constar a existência do presente em qualquer instrumento que venha a firmar tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

8.3. Ao LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel no prazo estipulado;
- b) Restituir o imóvel quando findar a locação, no mesmo estado em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que que aceite por ele, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- c) 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;
- d) Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais efeitos existentes;
- e) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) 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 art. 26 da Lei nº 8.245/91;
- h) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- j) Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- k) 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;
- l) Pagar as despesas de telefone, água, energia elétrica, internet;



Governo Municipal
Prefeitura Municipal de Alto Paraíso - RO
Poder Executivo

m) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

8.4. Ao LOCADOR obriga-se a:

- a) Executar no imóvel locado as reparações que venham o mesmo a necessitar, que não constituam encargos do LOCATÁRIO;
- b) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- c) 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 parte da Administração;
- d) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- e) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- h) 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;
- i) Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- j) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- k) Realizar as manutenções no imóvel que sejam de sua competência;
- l) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- m) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.5. Caberá ao LOCADOR manter o seguro do imóvel, caso queira e pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, executados e os relativos aos seguros contra fogo.

IX - CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. O LOCATÁRIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vista a sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar a qualquer tempo, aquelas cuja retirada possa ser feita sem detrimento do imóvel, com autorização por escrito do LOCADOR.

9.1.1. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR.

9.2. O LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pelas eventuais obras ou reformas executadas, nos seguintes casos:

- a) Benfeitorias necessárias, quando ao LOCADOR, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las ele próprio;
- b) Benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

9.3. 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.



Governo Municipal
Prefeitura Municipal de Alto Paraíso - RO
Poder Executivo

- 9.4.** As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR.
- 9.4.1.** 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.
- 9.5.** O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
- 9.6.** 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.
- 9.7.** A LOCADORA reconhece ao Município de Alto Paraíso, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas.
- 9.8.** Em caso de ventania e/ou vendaval, as partes entrarão em comum acordo sobre os possíveis reparos que se fizerem necessários.
- 9.9.** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

X - CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

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, 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;
- b)** Multa:
- b.1. Moratória de 1% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
- b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;
- b.2.1. 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.2.2. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.
- b.2.3. 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
- c)** 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:
- c.1. 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;
- c.2. Der causa à inexecução total do contrato;
- c.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- c.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo



Governo Municipal
Prefeitura Municipal de Alto Paraíso - RO
Poder Executivo

justificado.

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:
d.1. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

d.2. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

d.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

d.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

d.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.3. 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;

10.4. 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.

10.5. 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.

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

XI - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VINCULAÇÃO

11.1. Fica este contrato vinculado ao **Processo Administrativo nº 1-7/2025 – Credenciamento Eletrônico nº ____/2025** e as disposições da Lei Federal n.º 14.133/21, e suas alterações.

XII - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. 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.

12.1.1. 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.

12.2. 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.

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



Governo Municipal
Prefeitura Municipal de Alto Paraíso - RO
Poder Executivo

12.4. 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.

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

XIII - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

13.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito 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 endereço eletrônico ou pessoalmente, com assinatura de recebimento.

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.

XIV - 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.

XV - CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Ariquemes- RO, para dirimir os eventuais litígios ou dúvidas que porventura possa surgir referente ao presente contrato, caso as mesmas não sejam resolvidas de comum acordo, salvo se na fluência deste, a sede do Município de Alto Paraíso/RO seja classificada em nível de Comarca.

E por assim estarem certos e contratados, assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas cientes e capazes, que também o assinam.

Alto Paraíso – RO, ____ de ____ de 2025.



Governo Municipal
Prefeitura Municipal de Alto Paraíso - RO
Poder Executivo

JOÃO PAVAN
PREFEITO MUNICIPAL
documento assinado eletronicamente

ROSINEIA DOS SANTOS CAMARGO
Secretária Municipal de Educação
documento assinado eletronicamente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LOCADOR (A)
documento assinado eletronicamente

TESTEMUNHA (s):





Município de Alto Paraíso

63.762.025/0001-42

Rua Marechal Cândido Rondon, 3031 - Centro

www.altoparaíso.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Minuta de Contrato	- locação de um imóvel SEMED	23/04/2025

ID:	458726	Processo	Documento
CRC:	203B7E6F		
Processo:	1-701/2025		
Usuário:	JENIFFER PRISCILA ZACHARIAS		
Criação:	23/04/2025 12:55:54	Finalização:	23/04/2025 12:57:11

MD5: 964724872D05AA137F2A39FA50D8B012

SHA256: B302C5BB25DAC1A3BD9CC7189EAF4EFA0AF50BD4E494B5710F23305A87A2E7C9

Súmula/Objeto:

Minuta de Contrato - locação de imóvel para instalação da garagem dos veículos

INTERESSADOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ALTO PARAISO	ALTO PARAISO	RO	23/04/2025 12:55:54
--	--------------	----	---------------------

ASSUNTOS

LOCAÇÃO DE IMÓVEL	23/04/2025 12:55:54
-------------------	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

 JENIFFER PRISCILA ZACHARIAS	ASSESSORA JURÍDICA	23/04/2025 12:57:21
--	--------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.altoparaíso.ro.gov.br informando o ID 458726 e o CRC 203B7E6F.