



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

MINUTA



CONTRATO Nº ____ /2026 - SEDES

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM
O MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ,
ATRAVÉS DA SECRETARIA
MUNICIPAL DESENVOLVIMENTO
SOCIAL - SEDES E _____, NA
FORMA ABAIXO.**

Aos ____ mês de ____ do ano de 2026, de um lado, o **MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ**, inscrito no CNPJ/MF nº. 06.158.455/0001-16, localizado na Rua Rui Barbosa, nº. 201 – Centro, nesta cidade de Imperatriz – MA, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - SEDES**, neste ato representada pela Secretária Adjunta Municipal de Desenvolvimento Social a Sra. **DÉGGILA PATRÍCIA BARROS SILVA PONTES**, brasileira, Casada, portadora do CPF nº. 013.302.143-23, residente e domiciliada na Avenida Newton Bello, nº 1690, *Bairro* Ouro Verde, Imperatriz/MA, doravante denominada simplesmente de **LOCATÁRIO**, _____, brasileiro(a), solteiro(a), profissão, inscrita no CPF nº _____, residente e domiciliada na Rua _____, doravante denominado simplesmente de **LOCADOR**, resolvem, de comum acordo, celebrar o presente Contrato de Locação, regido pelas Leis nº. 14.133/2021, 8.245/1991 e demais legislações correlatas e pertinentes e em conformidade com o Processo Administrativo nº. **02.06.00.____/2026 - SEDES**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na _____, destinado ao funcionamento do _____, unidade integrante Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, para execução dos serviços socioassistenciais especializados.

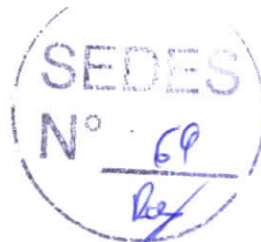
1.2 O imóvel objeto da presente contratação foi previamente vistoriado por profissional técnico habilitado, tendo sido emitido Laudo de Avaliação e Vistoria contendo as condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel, acompanhado do respectivo relatório fotográfico, documentos estes integrantes do processo administrativo.

2. CLAUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1 O presente Contrato decorre do Processo Administrativo nº **02.06.00.____/2026 – SEDES**, instruído mediante **Inexigibilidade de Licitação nº ____/2026 – SEDES**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel cujas características de instalação, localização e adequação às necessidades da Administração justificam sua escolha, conforme demonstrado nos documentos que instruem o processo, observada a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, mediante prévia avaliação técnica.

2.2 O valor total da presente contratação para o período de 30 (trinta) meses é de R\$ _____ (_____), correspondente ao valor mensal de R\$ _____ (_____).

2.3 O pagamento será efetuado mensalmente, mediante processo administrativo de liquidação da despesa, após o ateste do Gestor/Fiscal do Contrato quanto ao regular cumprimento das obrigações



contratuais.

2.4 O valor da locação foi definido com base em laudo de avaliação do imóvel, elaborado pelo setor competente da Administração, sendo considerado compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

2.5 A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES instruirá mensalmente o processo administrativo para liquidação e pagamento da despesa decorrente da locação.

2.6 O pagamento será efetuado pela Secretaria Municipal da Fazenda e Gestão Orçamentária – SEFAZGO, mediante transferência bancária para a conta indicada pelo LOCADOR.

2.7 Para fins de pagamento, o LOCADOR deverá manter, durante toda a vigência contratual, a regularidade da documentação exigida para a contratação, especialmente:

- a) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- b) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- c) Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando exigível;
- e) Certidão Negativa de Débitos do Cadastro Imobiliário Municipal, quando aplicável.

2.8 O pagamento será realizado no prazo previsto na legislação municipal, contado da conclusão regular do processo de liquidação da despesa.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E DO PRAZO

4.1 A presente contratação terá vigência de 30 (trinta) meses, contados a partir de ____ de ____ de **2026 a 31 de dezembro de 2028**, Podendo ser prorrogado por mais 02 (dois) anos, conforme acordado entre as partes e terá sua efetividade a partir da data de sua publicação.

4.2 O valor da locação poderá ser reajustado após o período de 12 (doze) meses, contado da data da proposta ou do orçamento a que esta se referir, mediante aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.3 Encerrada a vigência contratual, o LOCATÁRIO compromete-se a restituir o imóvel livre e desocupado, nas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal, observadas as condições registradas no Termo de Vistoria Inicial, bem como a quitação das despesas de consumo de sua responsabilidade.

5. CLAUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 As despesas decorrentes da execução do objeto do contrato correrão a cargo da seguinte dotação orçamentária:

- UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: _____;
- PROJETO DE ATIVIDADE: _____;
- NATUREZA: 3.3.90.36.00 – PESSOA FISICA;
- FONTE: _____;

6. CLAUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES **OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

6.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação de sua responsabilidade, nos prazos estabelecidos no contrato;

- 6.1.1.** Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, conservando-o de acordo com sua finalidade e natureza;
- 6.1.2.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para verificação das condições de conservação e funcionamento, registrando em Termo de



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

MINUTA



Vistoria as eventuais inconformidades.

- 6.1.2.1. Restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal.
- 6.1.2.2. Comunicar imediatamente ao LOCADOR quaisquer danos, defeitos ou necessidades de reparos cuja responsabilidade lhe seja atribuída.
- 6.1.2.3. Permitir a realização de reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR, assegurado o direito previsto no art. 26 da Lei nº 8.245/1991, quando aplicável.
- 6.1.2.4. Reparar os danos causados ao imóvel por seus servidores, colaboradores ou terceiros autorizados.
- 6.1.2.5. Efetuar o pagamento das despesas de consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet e demais encargos que lhe competirem durante a vigência da locação.
- 6.1.2.6. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu representante, mediante prévio agendamento.
- 6.1.2.7. Designar gestor e fiscal do contrato para acompanhar a execução da locação, na forma da Lei nº 14.133/2021.
- 6.1.3. Adotar as medidas administrativas cabíveis em caso de descumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR.

6.2. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 6.2.1. São obrigações do LOCADOR, sem prejuízo das demais previstas na legislação e no contrato:
 - 6.2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, apto ao desenvolvimento das atividades do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, conforme as especificações constantes deste Termo de Referência.
 - 6.2.1.2. Permitir a realização das adaptações internas necessárias ao funcionamento do CRPD, desde que previamente autorizadas e sem comprometer a estrutura do imóvel.
 - 6.2.1.3. Garantir que as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias estejam em perfeito funcionamento e em condições adequadas de utilização.
 - 6.2.1.4. Assegurar, durante toda a vigência da locação, o uso pacífico do imóvel.
 - 6.2.1.5. Manter a destinação e as condições estruturais do imóvel durante toda a execução contratual.
 - 6.2.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação que comprometam a utilização do imóvel.
 - 6.2.1.7. Participar da vistoria inicial e da vistoria final do imóvel, assinando os respectivos termos.
 - 6.2.1.8. Fornecer recibo ou documento equivalente referente aos valores recebidos, quando solicitado.
 - 6.2.1.9. Arcar com os tributos, especialmente o IPTU, taxas e demais encargos que incidam sobre a propriedade do imóvel, ressalvadas as despesas legalmente atribuídas ao LOCATÁRIO.
 - 6.2.1.10. Manter, durante toda a vigência contratual, as condições que autorizaram a contratação, especialmente quanto à regularidade da propriedade do imóvel e à inexistência de impedimentos para sua locação.
 - 6.2.1.11. Comunicar imediatamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração

relacionada à propriedade, administração ou situação jurídica do imóvel, apresentando a documentação pertinente.

7. CLAUSULA SÉTIMA – DA RECISÃO

- 7.1. O descumprimento, pelo LOCADOR, de qualquer cláusula contratual ou de obrigação prevista na legislação aplicável poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas nos arts. 155 a 162 da Lei Federal nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 7.2. As sanções administrativas poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, na forma da Lei nº 14.133/2021, observada a gravidade da infração e os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.
- 7.3. Da aplicação das sanções administrativas caberá recurso, na forma e no prazo previstos no art. 166 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 7.4. As multas eventualmente aplicadas poderão ser descontadas dos créditos devidos ao LOCADOR ou cobradas pelos meios legalmente admitidos
- 7.5. A extinção do contrato observará as hipóteses previstas nos arts. 137 a 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as demais disposições legais aplicáveis aos contratos administrativos de locação de imóveis.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO ADMINISTRATIVO

8.1. O presente Contrato decorre do **Processo Administrativo nº 02.06.00.____/2026 – SEDES**, oriundo da **Inexigibilidade de Licitação nº ____/2026 – SEDES**, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, vinculando-se integralmente ao Documento de Formalização da Demanda – DFD, ao Estudo Técnico Preliminar – ETP, ao Termo de Referência, à proposta do LOCADOR, ao Laudo de Avaliação do Imóvel e aos demais documentos que instruem o processo, independentemente de transcrição.

8.2. Aplicam-se ao presente Contrato as disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no Código Civil e nas demais normas pertinentes, no que couber.

9. CLÁUSULA NONA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A ESTE CONTRATO E AOS CASOS OMISSOS

9.1 As partes declaram-se sujeitas às disposições da Lei Federal 14.133/2021 e todas as suas alterações, que será aplicada em sua plenitude a este Contrato, bem como aos casos omissos resultantes desta pactuação.

10. CLAUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES E PENALIDADES

10.1 Em caso de inexecução total ou parcial do pactuado, em razão do descumprimento de qualquer das condições avençadas, a locadora ficará sujeita às seguintes penalidades nos termos do art. 156 da Lei n. 14.133/2021:

- I. - Advertência;
- II. - Multa;
- III. - Impedimento de licitar e contratar;
- IV. - Declaração de idoneidade para licitar ou contratar;

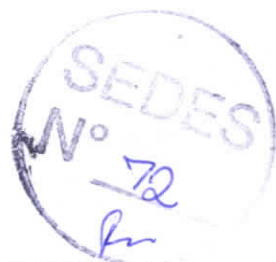
§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

- 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;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

MINUTA



V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

- 10.2 As penalidades somente poderão ser relevadas ou atenuadas pela autoridade competente aplicando-se o Princípio da Proporcionalidade, em razão de circunstâncias fundamentadas em fatos reais e comprovados, desde que formuladas por escrito e no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis** da data em que for oficiada a pretensão da Administração no sentido da aplicação da pena.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

11.1 A eficácia deste Contrato fica condicionada à divulgação de seu extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, bem como à sua publicação no Diário Oficial do Município, exigida pela legislação municipal, providências que serão adotadas pelo LOCATÁRIO, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Imperatriz/MA para dirimir as controvérsias oriundas deste Contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

13.1 O presente Contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas nos arts. 137 a 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente:

- I – Pelo término do prazo de vigência contratual;
- II – por acordo entre as partes, formalizado por escrito e devidamente juntado aos autos do processo administrativo;
- III – por extinção unilateral, nas hipóteses previstas em lei, mediante decisão motivada da Administração;
- IV – por anulação, quando constatada ilegalidade insanável;
- V – por caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, que impeçam a continuidade da execução do contrato;
- VI – por razões de interesse público, devidamente motivadas pela Administração, observado o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. A extinção do Contrato será formalizada mediante termo próprio, assegurados o contraditório e a ampla defesa, quando exigidos pela legislação.

13.3. Extinto o Contrato, o LOCATÁRIO compromete-se a devolver o imóvel ao LOCADOR nas condições previstas no Termo de Vistoria Inicial, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal e as benfeitorias autorizadas incorporadas ao imóvel.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1 Fiscalização

14.1.1 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

14.1.2 A fiscalização compreenderá o acompanhamento das condições de conservação do imóvel, da utilização conforme a finalidade contratada e do cumprimento das obrigações assumidas pelo locador e pela Administração.

14.1.3 O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração

- 14.1.4 O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
- 14.1.5 Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 14.1.6 O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
- 14.1.7 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 14.1.8 O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- 14.1.9 O fiscal do contrato acompanhará a manutenção das condições que ensejaram a contratação, verificando a conservação do imóvel, a regularidade da documentação do locador, quando necessária, e o cumprimento das obrigações previstas no contrato, comunicando ao gestor qualquer irregularidade identificada.
- 14.1.10 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

15.1. Gestor do Contrato

- 15.1.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 15.1.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 15.1.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições que autorizaram a contratação, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 15.1.4. O gestor do contrato emitirá manifestação quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, considerando as informações registradas pela fiscalização, para fins de prorrogação, reajuste, pagamento ou encerramento do contrato, quando cabível.
- 15.1.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

MINUTA



- 15.1.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- 15.1.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS PRERROGATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

16.1. Aplicam-se ao presente Contrato as prerrogativas conferidas à Administração Pública pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente aquelas previstas nos arts. 104 e seguintes, no que forem compatíveis com a natureza da contratação de locação de imóvel.

16.2. Constituem prerrogativas da Administração:

- I – acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por intermédio de gestor e fiscal designados;
- II – aplicar as sanções administrativas cabíveis, observados o contraditório e a ampla defesa;
- III – promover a extinção unilateral do contrato, nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
- IV – realizar vistorias no imóvel durante a vigência contratual, visando verificar o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

16.3. E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

17. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 As eventuais reformas no imóvel deverão ser acordadas entre as partes.

17.2 Este contrato se sujeita ainda às Leis Municipais inerentes ao assunto.

Imperatriz - MA, ____ de ____ de 2026.

DÉGGILA PATRÍCIA BARROS SILVA PONTES
SECRETÁRIA ADJUNTA DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
ORDENADORA DE DESPESAS, MATRICULA Nº
85.275-6

TESTEMUNHAS:

1. NOME: _____
CPF: _____

2. NOME: _____
CPF: _____

LOCADOR
CPF nº xxx.xxx.xxx-xx