



CONTRATO Nº 084/2026 - SEDES

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

Ao primeiro dia do mês de setembro 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 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**, **JOAO BATISTA ALVES OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF nº 401.636.283-00, residente e domiciliada na Rua Guanabara, nº 12, Bairro: Três Poderes, 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. **02.06.00.96/2026 - 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 Rua Rui Barbosa, 2012, Três Poderes, Imperatriz/MA, destinado ao funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD.

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 A presente contratação prescinde de licitação na modalidade **Inexigibilidade de Licitação nº. 011/2026 - SEDES**, visto que para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, conforme inciso V, art. 74, Lei 14.133/2021.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 O valor total estimado da contratação para o período de 28 (vinte e oito) meses, compreendido entre 01 de setembro de 2026 e 31 de dezembro de 2028, é de **R\$ 168.000,00** (cento e sessenta e oito mil reais), correspondente ao **valor mensal de R\$ 6.000,00** (seis mil reais).

3.2 O pagamento será realizado mensalmente após o vencimento da competência, mediante processo administrativo de liquidação e pagamento.

3.3 O valor pactuado decorre da avaliação prévia do imóvel e encontra-se compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, conforme documentação constante nos autos.

3.4 A administração Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, mensalmente confeccionará os processos administrativos para o efetivo pagamento referente à locação



do

3.5 O pagamento à Contratada será efetuado pela Secretaria Municipal da Fazenda e Gestão Orçamentária (SEFAZGO), por meio de transferência eletrônica nos dados bancários fornecidos pelo

(a) Locador (a).

3.6 Para fazer jus ao pagamento, o LOCADOR deverá apresentar a comprovação de sua adimplência e regularidade relativa à certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União do LOCADOR/PROPRIETÁRIO; Certidão Negativa de Débitos Municipais e Certidão Municipal Imobiliária.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E DO PRAZO

4.1 A presente contratação terá vigência de 28 (vinte e oito) meses, contados a partir de **01 de setembro 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 mensal da locação poderá ser reajustado após o período de 12 (doze) meses, mediante aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observado o disposto na legislação aplicável.

4.3 Terminado o prazo deste contrato acima estabelecido, o Locatário se obriga a restituir o imóvel inteiramente desocupado, sem qualquer outro aviso e com todas as despesas de água e energia quitadas.

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: 02.06.00.08.122.0032;
- PROJETO DE ATIVIDADE: 2647; ✓
- NATUREZA: 3.3.90.36.00 – PESSOA FISICA; ✓
- FONTE: 500; ✓

6. CLAUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 Além das obrigações resultantes da observância da Lei 14.133/2021, são obrigações da LOCADORA:

6.2 A Locadora é obrigada a entregar o imóvel inteiramente desocupado em perfeitas condições considerando a data da vistoria e recebimento do imóvel, conforme Termo de Recebimento emitido pela LOCATÁRIA;

6.2.1 As adaptações necessárias ao funcionamento do CRPD que não impliquem alteração estrutural do imóvel poderão ser realizadas pela LOCATÁRIA, mediante prévia autorização do LOCADOR, observadas as condições estabelecidas no Termo de Vistoria e na legislação aplicável.

6.2.2 Comunicar imediatamente e por escrito à Administração Municipal, através do respectivo fiscal do contrato, qualquer anormalidade verificada, inclusive de ordem funcional, para que sejam adotadas as providências de regularização necessárias;

6.3 Além das obrigações resultantes da observância da Lei 14.133/2021, são obrigações da LOCATÁRIA:

6.3.1 Efetuar os pagamentos pela locação do imóvel, conforme o disposto na cláusula terceira item 3.1, bem como as despesas de consumo de água e energia elétrica;

6.3.2 Manter a conservação do Imóvel durante a locação, reparando qualquer dano que a ele seja causado em face de mau uso;

6.3.3 A LOCATÁRIA será responsável pelos reparos decorrentes de danos causados por seus servidores, colaboradores ou usuários, quando comprovadamente decorrentes de uso inadequado do imóvel, permanecendo sob responsabilidade do LOCADOR os reparos decorrentes de vícios, defeitos preexistentes, desgaste natural e problemas estruturais, salvo disposição legal ou contratual específica;



6.3.4 Ficam a cargo do Locatário todas as exigências dos Poderes Públicos às quais der causa, obrigando-se, ainda, a não sublocar ou emprestar o imóvel no todo ou em parte, nem transferir este contrato sem autorização escrita da Locadora

7. CLAUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

7.1 Constituem motivos para rescisão sem indenização:

- 7.1.1 O descumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato;
- 7.1.2 A cessão da locação, sublocação ou empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, sem autorização prévia e por escrito do LOCADOR e observadas as disposições legais aplicáveis;
- 7.1.3 O comprometimento reiterado de falta na sua execução;
- 7.1.4 A decretação de falência ou insolvência civil;
- 7.1.5 Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, devidamente justificadas, pela máxima autoridade da Administração e exarada no processo administrativo a que se refere o Contrato;
- 7.1.6 Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato.
- 7.2 A extinção do contrato observará as hipóteses e procedimentos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e neste instrumento.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO ADMINISTRATIVO

8.1 O presente Contrato foi firmado com fundamento nos arts. 89 a 93 e no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, decorrente da **Inexigibilidade de Licitação nº 011/2026 – SEDES**, vinculada ao Processo Administrativo nº 02.06.00.96/2026.

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

10.2 A aplicação das sanções observará o procedimento, os prazos e as garantias do contraditório e da ampla defesa previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

11.1 A divulgação do presente contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP será



providenciada pela Administração, observados os prazos e condições estabelecidos no art. 94 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 O Foro da Comarca de Imperatriz, Estado do Maranhão, é o competente para dirimir eventuais pendências acerca deste contrato, na forma da lei nacional de licitações, art. 55, § 2º.

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 inexactidão 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 apazadas, 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.
- 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.
- 15.1.8.** A gestão do contrato será exercida por Taiane do Nascimento Cavalcante, Matrícula nº 854069-1, e a fiscalização por Cristiane de Oliveira, Matrícula nº 406163-1, ou por seus respectivos substitutos formalmente designados.

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;

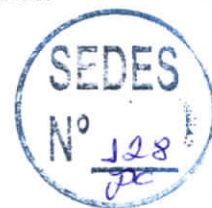
IV – realizar vistorias no imóvel durante a vigência contratual, visando verificar o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

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

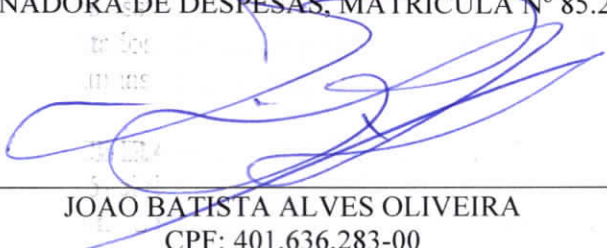
17.1 As eventuais reformas no imóvel deverão ser acordadas entre as partes.

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



Imperatriz - MA, 01 de setembro de 2026.


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


JOAO BATISTA ALVES OLIVEIRA
CPF: 401.636.283-00

TESTEMUNHAS:

1. NOME: Maura R. Barros CPF: 302.343 872-20

2. NOME: Iranilene Rosário Bahia CPF: 035.811-983-98