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

SEDES
Nº 210

CONTRATO Nº 077/2026 - 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.

Aos **dez dias do mês de agosto 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, inscrita 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. **02.06.00.54/2026** - 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, s/n, Três Poderes, Imperatriz/MA, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, unidade integrante da Política Nacional de Assistência Social, 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 A presente contratação prescinde de licitação na modalidade **Inexigibilidade de Licitação nº. 010/2026 - 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 e 21 (vinte e um) dias é de **R$ 172.200,00 (cento e setenta e dois mil e duzentos reais)**, correspondente ao valor mensal de **R$ 6.000,00 (seis mil reais).**

SEDES Nº 24

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 imóvel.
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, a Contratada 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 e 21 (vinte e um) dias, contados a partir de **10 de agosto 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 Em caso de reajustamento anual e/ou renovação do presente contrato observar-se-á o índice oficial que será o Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), aplicando-lhe, no que couber, o princípio da livre negociação, nos estritos limites legais, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021.
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 A Locatária, conforme acordado entre as partes, ficará responsável por fazer as benfeitorias necessárias, atendendo as especificações constantes no Projeto Básico, emitido por Engenheiro integrante do quadro de servidores do Município de Imperatriz;
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;

SEDES Nº 212

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 Com exceção das obras necessárias à completa segurança do prédio locado, todas as demais que se verificarem na vigência deste contrato correrão por conta do Locatário, o qual se obriga pela boa conservação do imóvel;

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 subcontratação total ou parcial do seu objeto;

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 É direito da Administração, em caso de rescisão administrativa, usar das prerrogativas do art. 90 da Lei 14.133/2021.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO ADMINISTRATIVO

8.1 O presente Contrato foi firmado com base nos artigos 89 a 93 da Lei nº 14.133/2021 e na **Inexigibilidade de Licitação nº. 010/2026 – SEDES.**

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;

SEDES
213

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 As penalidades somente poderão ser relevadas ou atenuadas pela autoridade competente aplicando-se o Princípio da Proporcionalidade, em razão de circunstâncias fundamentados 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 Dentro do prazo legal, contado de sua assinatura, o **LOCATARIO** providenciará a publicação de resumo deste Contrato na Imprensa Oficial.

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.

SEDES Nº 214

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 inexatidão 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 obstam 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.

SEDES Nº 215

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.

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, 10 de agosto de 2026.

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

JOAO BATISTA ALVES OLIVEIRA
CPF: 401.636.283-00

TESTEMUNHAS:

1. NOME: Maura Barros
CPF: 302 343 872-20

2. NOME: Arcturus Lopes de Sá e Pes.
CPF: 6[illegible]643 333 513