



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

PROCESSO N.º 023/2024
INEXIGIBILIDADE N.º 011/2024
CONTRATO N.º 046/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA/PE ATRAVÉS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, E DE OUTRO LADO, A SRA. WILMA MARIA DE SOUZA LAPENDA, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, Entidade de direito Público, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.586.637/0001-72, com sede localizada na Rua João Teixeira, 135, Centro, São Lourenço da Mata – PE, neste ato representado pelo Ilmo. Secretário de Educação, o Sr. **GENILDO MACHADO DE ARAÚJO**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o n.º 544.684.184-00, nomeado pela Portaria n.º 001 de 04 de janeiro de 2021, portador da matrícula funcional n.º 478506, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e a **Sra. WILMA MARIA DE SOUZA LAPENDA**, brasileira, inscrita no CPF/MF sob o n.º 300.621.444-72 e portadora da Carteira de Identidade n.º 1.313.546 expedida pela SDS/PE, residente e domiciliada na Rua Severina Leite Amazonas, n.º 124, centro, São Lourenço da Mata/PE (1º andar), CEP: 54735-220, neste ato denominada **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado, e celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e estabelecem.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente **CONTRATO** a Locação do imóvel situado na Rua Severina Leite Amazonas, n.º 124, centro, São Lourenço da Mata/PE para a finalidade de abrigar um galpão para o funcionamento do Setor de Almojarifado atendendo as necessidades da Secretaria de Educação deste município, conforme especificações constantes do Termo de Referência, da proposta do LOCADOR e dos demais documentos que instruem o Processo n.º 023/2024, que são partes integrantes e vinculam a contratação para todos os fins de direito, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência do **CONTRATO** é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do

Página 1 de 8



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo **LOCATÁRIO** depois de findo o prazo de vigência acordado.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO

O valor do aluguel mensal é de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, perfazendo um valor total de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (taxas de condomínios, água, esgoto, energia elétrica, tributos etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO** serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato, devendo ser efetuado o pagamento pelo **LOCATÁRIO** diretamente às entidades competentes.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado pelo **LOCATÁRIO** até o 10º (décimo) dia útil de cada mês mediante ordem bancária para crédito em conta corrente do **LOCADOR**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira, assim apurado:

$$I = (TX) I = \frac{(TX / 100)}{365}$$

TX = Percentual da taxa anual = Taxa SELIC vigente no momento da apuração;

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste CONTRATO estão programadas em dotação

Página 2 de 8



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

orçamentária própria, prevista no orçamento da Prefeitura Municipal de São Lourenço da Mata, para o exercício de 2024, na classificação abaixo:

02.00 - PODER EXECUTIVO

02.09 - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1212200212.036 - GESTÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA

33903600 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

PARÁGRAFO PRIMEIRO: no(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender as despesas de mesma natureza, cujo empenho será objeto de termo de apostilamento no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE E DA REVISÃO

O valor do aluguel é fixo e irreajustável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do **CONTRATO**, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

PARÁGRAFO QUARTO: O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

PARÁGRAFO QUINTO: Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO: Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do **CONTRATO** em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do **CONTRATO** tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no **CONTRATO**.

Wm S. Leal da

Página 3 de 8



PARÁGRAFO SÉTIMO: O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do **CONTRATO** e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

PARÁGRAFO OITAVO: Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do **CONTRATO** deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR

PARÁGRAFO NONO: A extinção do **CONTRATO** não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do **CONTRATO**, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O **LOCADOR** é obrigado a:

- I. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- II. 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;
- III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- IV. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- V. 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.;
- VI. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- VII. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- VIII. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- IX. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- X. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar alocação;
- XI. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** é obrigado a:

- I. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento
- II. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no §1º da cláusula primeira deste instrumento;
- III. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- IV. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das

Wm S. Lobato



chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

V. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

VI. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VII. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto, bem como as obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

VIII. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo **LOCADOR** e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo **LOCADOR**, hipótese em que caberá indenização.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

PARÁGRAFO SEXTO: Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GESTÃO DO CONTRATO



O LOCATÁRIO designará a servidora **Milena Barbosa dos Santos**, Mat. N° 875877 da Secretaria de Educação como responsável pela gestão do **CONTRATO**, que, entre outras, terá seguintes atribuições:

- a) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- b) Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao LOCADOR, quando for o caso;
- e) Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;
- f) Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;
- g) Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do LOCADOR;
- h) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados;
- i) Informar à autoridade demandante o prazo final do contrato para as devidas providências de elaboração de termo aditivo de prorrogação contratual, se for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da Lei n° 14.133, de 2021.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Registros que não caracterizam alteração do **CONTRATO** podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei n° 14.133, de 2021.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO QUARTO: Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do **LOCATÁRIO**, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. Término do prazo aludido na Cláusula Segunda;



- III. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- IV. No interesse do serviço público;
- V. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- VI. Por inadimplemento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento dos aluguéis correspondentes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações/multas, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

PARÁGRAFO SEGUNDO: A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do **LOCADOR**, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados;

PARÁGRAFO TERCEIRO: A extinção antecipada do contrato pelo **LOCATÁRIO**, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR** se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

PARÁGRAFO QUARTO: Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

O **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar o imóvel locado ao fim do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades é que se considerará liberado o **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

Nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, o presente instrumento contratual será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) em até 20 (vinte) dias úteis contados da data de sua assinatura, bem como no Diário Oficial como condição de sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DO FORO

Fica eleito o foro desta cidade de São Lourenço da Mata - PE, para dirimir qualquer litígio oriundo do presente contrato, que não puderem ser administrativamente solucionados, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, até mesmo se houver mudanças de domicílio de qualquer das partes.

E, por estarem justos e acordados, foi o presente instrumento particular de CONTRATO ADMINISTRATIVO de Locação de Imóvel lido e achado conforme, assinam as partes em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas subscritas.

São Lourenço da Mata/PE, 19 de março de 2024.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
GENILDO MACHADO DE ARAÚJO
SECRETÁRIO DE EDUCAÇÃO
P/ LOCATÁRIO

Wilma Maria de Souza Lapenda
CPF/MF SOB O Nº 300.621.444-72
P/ LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. Milena Barbosa Santos
CPF Nº
039.116.544-56

2. Ona Paula Santana Silva
CPF Nº 594.020.324-87