



**CONTRATO Nº 002/2025.LOC**  
**INEXIGIBILIDADE Nº 003/2025**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO O MUNICÍPIO DE CIDELÂNDIA - MA ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DORAVANTE LOCATÁRIO, E DE OUTRO, MIRIAN VIEIRA DO NASCIMENTO DORAVANTE DITO LOCADOR, NA FORMA ABAIXO:**

**O MUNICÍPIO DE CIDELÂNDIA – MA** através da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, com sede na Avenida Senador La Roque, s/n Centro, CEP: 65.921-000 na cidade de Cidelândia/MA, inscrito no CNPJ sob o nº 01.610.134/0001-97, neste ato representado pelo SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, o Sr. IVAN ANTUNES CALDEIRA, portador da Cédula de Identidade RG nº. 928974 SSP/MA e CPF nº. 252.512.103-10, doravante denominada LOCATÁRIO; e do outro lado a senhora MIRIAN VIEIRA DO NASCIMENTO, brasileira, portadora do RG nº 0000712551964 SSP/MA e CPF nº 922.429.871-00, residente e domiciliado em Cidelândia – MA, doravante denominada LOCADOR, tendo em vista o resultado da Inexigibilidade nº 003/2025, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado para o processo administrativo nº 025/2025, regendo-se pela Lei Federal nº 14.133/21, artigo 74 inciso V e pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, pelas condições deste contrato, e pelas cláusulas a seguir expressas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

- 1.1 O presente contrato tem por objeto Locação de imóvel com fim não residencial, localizado à Rua Cedrama, s/n, Vila Davi, Cidelândia – MA, para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do município de Cidelândia - MA; sendo a área construída do imóvel objeto da presente locação; cujas dependências, serão destinadas pela LOCATÁRIA para o uso e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.

#### **CLAUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

2.1 O LOCADOR obriga-se a:

- 2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 2.1.2 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;
- 2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Av. Senador La Roque, s/n, centro, Cidelândia/MA, CEP: 65921-000

CNPJ: 01.610.134/0001-97

www.cidelandia.ma.gov.br



- 2.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.1.6 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;
- 2.1.7 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;
- 2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.9 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 2.1.10 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 82, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.11 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.12 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.13 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
  - a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.14 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 2.1.15 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.16 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.17 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.18 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;



- 2.1.19 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **CLAUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

#### **3.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:**

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2 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;
- 3.1.3 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 fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7 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 artigo 26 da Lei no 8.245, de 1991;
- 3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.11 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;
- 3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
  - a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos



- e de segurança, de uso comum;
- c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
  - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
  - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
  - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
  - i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias 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;
- 4.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;
- 4.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 4.2.1 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;
- 4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;
- 4.3.1 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.
- 4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
- 4.5 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.



- 4.6 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.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.**

- 5.1 O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.
- 5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, previstas neste instrumento.
- 5.4 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.
- 5.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### **CLÁUSULA SÉXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:**

- 6.1 O valor do aluguel mensal está estimado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) durante 12 (doze) meses o que ficando um valor global de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).
- 6.2 Parágrafo único: O valor do aluguel será reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGPM - FGV), e somente poderá ser requerido caso haja interesse na renovação contratual pelo ente público.
- 6.3 O pagamento dar-se-á da seguinte forma:

§ 1º. A LOCADOR deverá expedir e apresentar a Secretaria Municipal de Educação, no primeiro dia útil do mês subsequente ao da locação, RECIBO DE ALUGUEL, em que conste:

- a) o valor do aluguel de forma numérica e por extenso;
- b) o nome completo da LOCADOR;
- c) o CPF/CNPJ da LOCADOR;
- d) o CNPJ da Secretaria Municipal de Educação (CNPJ/MF sob o nº. 01.610.134/0001-97);
- e) o número do empenho;
- f) o endereço completo do imóvel locado;



g) o período referente ao aluguel.

§ 2º. A apresentação deste documento não exime a LOCADOR da exibição de outros que sejam necessários para atestar o regular pagamento dos encargos mobiliários e imobiliários, ou outros a que esteja obrigado, os quais deverão ser providenciados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação.

§ 3º. Após a avaliação do Recibo de Aluguel, constatado o atendimento de todas as cláusulas contratuais, a Secretaria Municipal De Educação dará o aceite.

§ 4º. Constatando-se o recebimento definitivo pelo respectivo gabinete, o pagamento será efetuado à LOCADOR, em uma única parcela, em 10 (dez) dias úteis.

§ 5º. O pagamento será efetuado na agência nº 460, conta corrente nº 621459 - 2, do Banco Bradesco, de titularidade do LOCADOR.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

7.1 As despesas decorrentes da contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município de Cidelândia/MA, para o exercício de (2025), na classificação abaixo.

|              |                                             |
|--------------|---------------------------------------------|
| 02           | PODER EXECUTIVO                             |
| 05           | SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO            |
| 12           | EDUCAÇÃO                                    |
| 122          | ADMINISTRAÇÃO GERAL                         |
| 0002         | APOIO ADMINISTRATIVO                        |
| 2031         | MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO        |
| 3.3.90.36.00 | OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS- PESSOA FISICA |

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO.**

8.1 A fiscalização do objeto deste contrato será efetuada pela própria Secretaria Municipal de Educação, ao qual efetuará a conferência dos valores designados no recibo de aluguel e, estando em conformidade com o contratado.

§ 1º. Caberá a Secretaria Municipal de Educação acompanhamento do cumprimento das obrigações por parte da LOCADOR, conforme descrito na Cláusula Oitava deste contrato.

§ 2º. No desempenho de suas atividades é assegurado à mesma secretaria o direito de verificar a perfeita execução do presente ajuste em todos os termos e condições.

§ 3º. A fiscalização por parte da secretaria não eximirá ou reduzirá, em nenhuma hipótese, as responsabilidades da LOCADOR sobre eventuais faltas que venha a cometer, mesmo que não indicada pela fiscalização.

§ 4º. Caberá à fiscalização exercer rigoroso controle do cumprimento do contrato, fazendo cumprir a lei e as disposições do presente Contrato.



§ 5º. Todas as ocorrências que vierem a prejudicar a regular execução do objeto do presente contrato deverão ser comunicadas, imediatamente, através de instrumento por escrito, ao Gabinete desta LOCATÁRIO, que tomará as providências cabíveis.

§ 6º. O FMAS antes de comunicar as ocorrências deverá comunicar oficialmente a LOCADOR sobre o problema ocorrido, estabelecendo prazo razoável para resposta. Findo esse prazo, apresentada ou não a resposta.

§ 7º. Caberá o FMAS acompanhamento da execução do contrato, in loco, e o apontamento das irregularidades verificadas. A mesma secretaria considerará como execução de forma regular e satisfatória se não houver nenhuma manifestação contrária feita pela mesma.

§ 8º. Constatando-se que o imóvel não atende a finalidade ou caso haja necessidade de manutenção ou reparos no mesmo, cuja responsabilidade seja da LOCADOR, A LOCATÁRIO, expedirá ofício à LOCADOR, comunicando e justificando as razões e ainda notificando-a para que efetue as correções no prazo máximo de 03 (três) dias corridos, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

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

#### **CLÁUSULA NONA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.**

9.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i. Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- ii. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- iii. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- iv. Multa:



- (1) Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
  - (2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 9.1, de ....% a 5.% do valor do Contrato.
  - (3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 12.1, de 5% a 20.% do valor do Contrato.
  - (4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 9.1, a multa será de 5% a 10% do valor do Contrato.
  - (5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 9.1, a multa será de 10% a 15% do valor do Contrato.
  - (6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 9.1, a multa será de 15% a 20% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:
- 9.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)
- 9.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 9.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)
- 9.5 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 9.6 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 9.7 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- 9.8 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):
- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - b) as peculiaridades do caso concreto;
  - c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - d) os danos que dela provierem para o Contratante;
  - e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 9.9 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).
- 9.10 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa



jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

- 9.11 O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)
- 9.12 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.
- 9.13 Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

- 10.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.
- 10.2 Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- 10.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 aluguéis, segundo proporção prevista no art. 42 da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;
- 10.3 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;
- 10.4 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 42 da Lei Federal n. 8.245/1991)
- 10.5 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
  - b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
  - c) Indenizações e multas.

#### **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**



- 11.1 O LOCATÁRIO, no seu próprio 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.
- 11.1.1 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.
- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 11.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.
- 11.5 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.

#### **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO**

- 12.1 Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011.

#### **CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS**

- 13.1 Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

#### **CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS ALTERAÇÕES**

- 14.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.
- 14.2 O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 14.3 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, 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 (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).



14.4 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 nº 14.133, de 2021.

#### CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1 Fica eleito o foro da comarca do Município de Açailândia, Estado do Maranhão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tomar, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §12 da Lei nº 14.133/21.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) duas testemunhas.

Cidelândia – MA, 28 de março de 2025.

IVAN ANTUNES CALDEIRA  
Secretário Municipal de Educação  
LOCATÁRIO/CONTRATANTE

MIRIAN VIEIRA DO NASCIMENTO  
RG nº 0000712551964 SSP/MA  
CPF nº 922.429.871-00  
LOCADOR/CONTRATADO

#### TESTEMUNHAS:

1ª) .....

CPF

2ª) .....

CPF