

CONTRATO Nº 107/2025
PROC. ADM. Nº 049/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 007/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE AFONSO CUNHA-MA ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E MARIA DOMINGAS DOS SANTOS CHAVES, NA FORMA ABAIXO:

O MUNICÍPIO DE AFONSO CUNHA/MA, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, inscrito no CNPJ Nº 30.631.587/0001-06, situada a Praça da Comunidade, 56 – Centro, Afonso Cunha/MA, neste ato representado(a) pelo(a) **DAGUIMAR GOMES DA COSTA**, inscrita no CPF nº 014.809.973-40, doravante denominada **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**, e **MARIA DOMINGAS DOS SANTOS CHAVES**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF nº 216.610.493-20 e RG nº 054151932014-1, residente e domiciliada à Rua Francisco Machado, nº 43, Centro, Afonso Cunha/MA, CEP 65.505-000 doravante denominada **CONTRATADA/LOCADOR**, **RESOLVEM** celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, tendo em vista contratação direta na modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 007/2025** e do **PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 049/2025**, submetendo as partes às disposições constantes no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133 de 2021, e suas alterações, sob as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1 Este contrato tem por objeto a Locação de imóvel na Rua Francisco Machado, S/N, Centro, Afonso Cunha/MA, para funcionamento do Centro de Atendimento Educacional Especializado Eliza Malha Ângela Delmiro – CAEE do Município de Afonso Cunha/MA, fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- 1.2. Discriminação do Objeto

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QTD.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atendimento Educacional Especializado Eliza Malha Ângela Delmiro - CAEE	MÊS	12	4.554,00	R\$ 54.648,00
VALOR TOTAL (R\$): 54.648,00 (cinquenta e quatro mil seiscientos e quarenta e oito reais)					

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

2.1 O prazo de vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos termos do art. 106, 107 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, observando-se a necessidade de continuidade do serviço público e a disponibilidade orçamentária.

2.2 Permanecendo o Locatário no imóvel após a data fixada como termo final do contrato, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, nos termos da legislação civil, devendo as condições ajustadas neste contrato serem respeitadas.

2.3 Qualquer tolerância do **LOCADOR**, de seu procurador ou preposto, não se entenderá como renovação ou modificação de qualquer cláusula deste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA COBRANÇA DE ALUGUEL

3.1 O valor global do presente contrato é de R\$ 54.648,00 (cinquenta e quatro mil seiscentos e quarenta e oito reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais) mediante crédito em conta bancária indicada pelo **LOCADOR**.

3.2 O pagamento dar-se-á diretamente na conta corrente da Contratada, junto ao Banco Caixa Econômica Federal, Agência nº 3519 e Conta corrente nº 784676422-6.

3.3 O pagamento será realizado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

3.4 Em caso de atraso de pagamento por culpa da administração pública, serão aplicados encargos moratórios conforme previsto no art. 40, inciso XIV, da Lei nº 14.133/2021, com os juros de mora calculados com base no índice oficial da caderneta de poupança.

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTAMENTO

4.1 O presente contrato poderá ser reajustado anualmente, mediante acordo entre as partes, observando-se os critérios definidos no art. 89 da Lei nº 14.133/2021, bem como na legislação correlata. O índice a ser utilizado será o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M/FGV), ou outro que venha a substituí-lo, conforme pactuado pelas partes.

4.2 A revisão do valor do aluguel será realizada com base na variação nominal do índice contratado, preservando-se, sempre, a compatibilidade do valor com o mercado imobiliário local, atendendo ao disposto na Lei nº 14.133/2021, de forma a evitar desequilíbrios econômicos e financeiros.

CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

5.1 A fiscalização da entrega do objeto será efetuada por Representante designado pela **CONTRATANTE**, na forma estabelecida no Decreto Municipal.

CLÁUSULA SEXTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

6.1 A **CONTRATANTE** reconhece o recebimento do imóvel objeto do presente contrato, conforme especificado no Laudo de Avaliação anexo, obrigando-se a utilizá-lo de forma adequada e mantê-lo em perfeito estado de conservação durante a vigência do contrato, salvo as deteriorações normais decorrentes do uso.

6.2 O **LOCADOR** será responsável por realizar eventuais reparos estruturais ou de manutenção corretiva de natureza grave no imóvel, desde que não sejam decorrentes de mau uso pela **CONTRATANTE**.

6.3 A devolução do imóvel ocorrerá mediante vistoria final, e as condições de conservação deverão estar em conformidade com as obrigações pactuadas neste contrato e na legislação aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE

7.1 É de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, o pagamento das despesas relativas ao consumo de luz, água e esgoto, utilização de serviços telefônicos, taxa de lixo, bem como quaisquer outros da mesma natureza assim determinados pelo Poder Público, que vierem a incidir sobre o imóvel, referentes à utilização do mesmo.

7.2 É de inteira e exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO**, o pagamento das despesas relativas aos tributos e emolumentos que não se enquadrem no que dispõe a Cláusula anterior, e que incidirem ou vierem a incidir sobre o imóvel objeto do presente contrato de locação.

7.3 É também de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o encargo de reformar o imóvel em caso de danos ao mesmo quando de sua entrega ao **LOCADOR**.

CLÁUSULA OITAVA – DA FACHADA PRINCIPAL

8.1 A fachada principal do imóvel objeto do presente contrato de locação não poderá ser modificada, podendo, entretanto, o **LOCATÁRIO**, promover as adaptações na sua parte interna, que julgar necessária, desde que estas não comprometam a estrutura e segurança do imóvel, com prévia anuência, por escrito, do **LOCADOR** ou seu representante legal, para esse fim constituído.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

9.1 O **LOCATÁRIO** poderá executar 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 de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo **LOCADOR**.

9.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

9.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância do **LOCADOR**. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 As despesas com o pagamento do aluguel mensal e demais encargos correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA

021213 - FUNDEB

PROJETO/ATIVIDADE

12.361.0022. 2056.000 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA EDUCAÇÃO 30% ENSINO FUNDAMENTAL

ELEMENTO DESPESA

3.3.90.36.00 - outros serviços de terceiros pessoa física

FONTE DE RECURSO

FUNDEB- 30%

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

11.1 AO **LOCADOR** é reservado o direito de vistoriar o imóvel objeto do presente contrato de locação quando achar conveniente, desde que faça em horário compatível com o funcionamento do órgão ocupante, podendo fazê-lo, no todo ou em parte, ressalvadas as dependências que as

circunstâncias no momento as tornem privativas, ou as que pela natureza das atividades nelas desenvolvidas, recomendam acesso reservado a determinados servidores.

11.2 Para fiel disposto no caput desta Cláusula, o titular do órgão ocupante do imóvel objeto do presente instrumento ou quem for por este designado, acompanhará o **LOCADOR** ou quem for por este designado, acompanhará o **LOCADOR** ou quem for por este designado no exercício desse direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

12.1 O presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela CONTRATANTE, mediante notificação formal com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, nos casos previstos no art. 137 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, sem qualquer ônus, salvo indenizações devidas nos termos da lei.

12.2 Ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

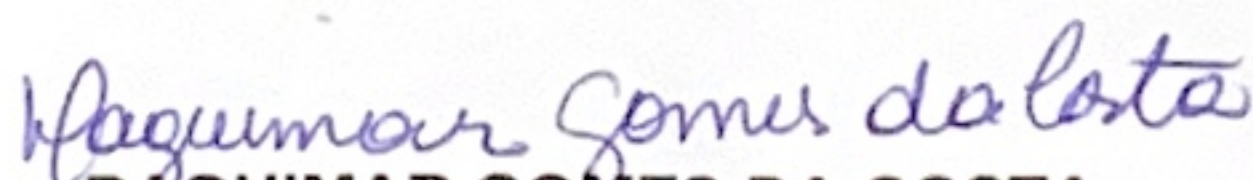
13.1 Este contrato será publicado em extrato, no Diário Oficial do Município, correndo as despesas por conta do LOCATÁRIO, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura.

11. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – FORO

11.1. O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato será o da Comarca de Coelho Neto - MA.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em três (três) vias de igual teor na presença de duas testemunhas para que surtam seus legais e jurídicos efeitos, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

Afonso Cunha - MA, 19 de novembro de 2025.


DAGUIMAR GOMES DA COSTA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
CONTRATANTE/LOCATÁRIO


MARIA DOMINGAS DOS SANTOS CHAVES
CPF nº 216.610.493-20
CONTRATADA/LOCADOR