

CONTRATO Nº 34880.2024/2025, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ARAPIRACA, COM INTERVENIÊNCIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, DO OUTRO LADO, NILZETE MACEDO SILVA DE FREITAS ME.

O **MUNICÍPIO DE ARAPIRACA/AL**, inscrito no CNPJ nº 12.198.693/0001-58, com sede na Rua Samaritana, nº 1.185, Bairro Santa Edwiges – Arapiraca/AL, CEP 57.311-180, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. **JOSÉ LUCIANO BARBOSA DA SILVA**, brasileiro, inscrito no CPF nº 296.681.744-53, com o supracitado endereço profissional, doravante denominado **LOCATÁRIO**, com interveniência da **FUNDO E/OU SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, inscrito no CNPJ sob o n.º 21.013.779/0001-50, com sede na Rua Samaritana, n.º 1.185 – Bairro Santa Edwiges, neste ato representado pela Sra. **ANA VALÉRIA PEIXOTO DE OLIVEIRA**, Secretária Municipal de Educação, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 754.574.744-53, doravante denominada **INTERVENIENTE**, e, do outro lado, a Empresa **NILZETE MACEDO SILVA DE FREITAS ME**, inscrita no CNPJ nº 35.550.086/0001-00 e **NILZETE MACEDO SILVA DE FREITAS** inscrita no CPF nº 859.442.114-15, residente e domiciliado na Rua Estudante José de Oliveira Leite, nº 290, Bairro Centro – Arapiraca/AL, CEP: 57.300-310, doravante denominadas **LOCADORAS**, tendo em vista o que consta no **Processo nº 34880/2024** e em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991 e demais normas aplicáveis, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem como objeto a locação de imóvel localizado na Rua Estudante Jose de Oliveira Leite, nº 314, Centro, Arapiraca – AL, destinado ao da demanda das Escolas de Ensino Fundamental Walter Bezerra, Escola de Ensino Fundamental Voluntária Maria das Neves e Escola de Ensino Fundamental Jesus Redentor, através da Secretaria Municipal de Educação.

1.2. São partes integrantes deste contrato, independente de transcrição, o Estudo Técnico Preliminar, o Laudo de Avaliação do Imóvel, o Termo de Referência e eventuais anexos dos documentos mencionados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1. O presente contrato está fundamentado no inciso V do caput do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3.1. Entregar ao **MUNICÍPIO** o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, incluindo a pintura;

3.2. Auxiliar a **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.3. Garantir ao **MUNICÍPIO**, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

3.4. Manter, durante a locação, destino do imóvel;

- 3.5. Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao MUNICÍPIO ou a terceiros, decorrentes da ação ou omissão dolosas ou culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo MUNICÍPIO;
- 3.6. Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;
- 3.7. Prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo MUNICÍPIO, ou por seus prepostos, sobre o objeto;
- 3.8. Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação do prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo locador através de ofício ao gestor do contrato;
- 3.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação de documentação correspondente;
- 3.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 3.12. Providenciar o registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 3.13. Responder pelos danos causados à administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto da contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo procedimento;
- 3.14. Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definem suas obrigações.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 4.1. Pagar o valor devido ao LOCADOR no prazo avençado;
- 4.2. Acompanhar e fiscalizar o objeto em todas as suas etapas, registrando as ocorrências;
- 4.3. Servir-se do imóvel para uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- 4.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 4.5. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer defeito cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.6. Não modificar a forma interna ou externa sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 4.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, MUNICÍPIO;
- 4.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, energia elétrica e gás, água e esgoto, e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel durante o prazo de vigência do contrato, e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel em decorrência de sua utilização pelo LOCATÁRIO durante o prazo de vigência do contrato;
- 4.9. 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 e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei nº 8.245/91;
- 4.10. Acompanhar a execução do contrato, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto a qualquer hora, determinando o que for necessário à

regularização das faltas, ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO

5.1. A locação terá início a partir da assinatura do contrato e se estenderá até 31 de dezembro de 2025, podendo ser prorrogado por até 10 (dez) anos, nos termos do art. 107 da Lei nº 14133/2021.

Parágrafo Primeiro. O contrato poderá ser prorrogado, mediante Termo Aditivo, a critério da administração.

Parágrafo Segundo. Eventuais prorrogações do contrato deverão ser precedidas da comprovação de vantajosidade para a administração;

Parágrafo Terceiro. A vigência do contrato persistirá em qualquer hipótese de transferência de terceiros a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições;

Parágrafo Quarto. O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, anular a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR CONTRATUAL, DAS DESPESAS E DOS TRIBUTOS

6.1. Como pagamento do aluguel, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar a importância mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, conforme constante no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, elaborado pelo Corretor de Imóvel João Maurício Araújo Tenório (CRECI-AL 2443, CNAI 11122), perfazendo um valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), pertinentes ao período de 01 de março a 31 de dezembro de 2025.

Parágrafo Único. Correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica, água, gás, telefone e as condominiais que estejam relacionadas ao seu uso; e o pagamento de tributos e contribuição de melhorias ficarão sob responsabilidade do LOCADOR, devendo ser apresentado no ato da assinatura do contrato Certidão Negativa de Tributos relativas ao imóvel e demais despesas que venham a incidir sobre o objeto deste termo contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do valor correspondente ao aluguel deverá ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) dias úteis subsequentes ao seu vencimento, mediante recibo devidamente atestado pelo órgão responsável pela utilização do imóvel, em consonância com o estabelecido no Decreto Municipal nº 2.906/2024.

7.2. O pagamento será realizado de acordo com a parcela contratual devidamente executada.

7.3. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.4. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, através da seguinte dotação orçamentária: Programa de Trabalho: 06.60.12.361.2010.2142 – Inova + Gestão - Manutenção das Atividades administrativa do Ensino Fundamental, Elemento de Despesa – 3.3.90.39 – Fonte 015001001001 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Após cada período de 12 (doze) meses, o valor do aluguel será reajustado, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M e, no caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, o valor do aluguel será revisto pelas partes.

Parágrafo Primeiro. O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

Parágrafo Segundo. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30 (trinta) dias da data que antecede a data de prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

10.1. O imóvel objeto da contratação deverá ser devolvido nas mesmas condições em que foi recebido pelo locatário quando findado ou rescindido o contrato, com todas as despesas a que se propôs no instrumento contratual pagas.

Parágrafo Primeiro. É vedado ao Município realizar outras construções ou benfeitorias com fins diversos daqueles previstas no instrumento contratual, podendo, entretanto, realizar benfeitorias necessárias à conservação mediante autorização prévia e expressa do LOCADOR.

Parágrafo Segundo. O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel locado, as suas expensas, as modificações necessárias ao exercício das atividades que pretende realizar, desde que estas não afetem sua estrutura. Tais modificações farão parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as benfeitorias que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

11.1. Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel locado, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES

12.1. A Administração poderá aplicar ao contratado, por infrações administrativas no exercício da Lei nº 14.133, de 2021, as seguintes sanções:

I – advertência: Será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

II – multa: Será calculada na forma do edital ou do contrato, será de 10% (dez por cento) do valor do contrato e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021;

III – impedimento de licitar e contratar com o Município de Arapiraca: Será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública: Será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar.

12.1.1. As sanções previstas nos incisos I, III e IV deste item, poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

13.1. O gerenciamento e fiscalização do contrato serão realizados pelo mesmo servidor, que será indicado por ato específico pela autoridade máxima do órgão, o qual terá entre outras as seguintes atribuições:

13.1.1. Acompanhar a execução contratual;

13.1.2. Sanar dúvidas ou divergências técnicas relacionadas à execução do objeto;

13.1.3. Analisar: a) pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro; e b) propostas de alteração contratual, quando houver;

13.1.4. Registrar as ocorrências relevantes, para identificação de alternativas para o saneamento;

13.1.5. Adotar as medidas preventivas de controle de contratos, manifestando-se quanto à necessidade de suspensão da realização de serviços;

13.1.6. Decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou prestação de serviço

13.1.7. Conferir e atestar as faturas relativas aos serviços;

13.1.8. Avaliar os serviços executados;

13.1.9. Determinar e zelar pela observância das normas técnicas e legais, especificações e métodos de execução exigíveis para o perfeito cumprimento do objeto;

13.1.10. Manter contato com o preposto da contratada e, se for necessário, promover reuniões periódicas ou extraordinárias para resolução de problemas na execução do objeto;

13.1.11. Emitir parecer técnicos em pedidos de alterações contratuais;

13.1.12. Receber o objeto provisoriamente e definitivamente, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico, nos termos do artigo 140 da Lei federal nº 14.133, de 2021;

13.1.13. Assegurar que os dados referentes ao contrato constem no Portal Nacional de Contratações Públicas;

13.1.14. Elaborar o relatório final de que trata a alínea “d” do inciso VI do § 3º do artigo 174 da Lei federal nº 14.133, de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato;

13.1.15. Propor a aplicação de penalidades à contratada, atendidas as formalidades legais;

13.1.16. Tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o artigo 158 da Lei federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso.

13.2. As atividades de gerenciamento e fiscalização submetem-se as disposições do Decreto Municipal nº 2.898/2024.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

14.1. Não haverá exigência de garantia de execução contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

15.1. 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. 91, caput, da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2. Em se tratando de contratação por inexigibilidade, o contrato e seus aditamentos deverão ser divulgados em 10 dias úteis, contados da data de sua assinatura, conforme o inciso II do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. 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).

16.3. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

17.1. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

17.1.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

17.1.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

17.1.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica CONTRATADA, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS

18.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO


19.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Arapiraca, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

E, por estarem justos e acertados, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para todos os efeitos legais e de direito.

Arapiraca – AL, 28 de fevereiro de 2025.



JOSÉ LUCIANO BARBOSA DA SILVA
LOCATÁRIO



NILZETE MACEDO SILVA DE FREITAS ME
NILZETE MACEDO SILVA DE FREITAS
LOCADOR



ANA VALÉRIA PEIXOTO DE OLIVEIRA
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO - INTERVENIENTE