



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROTEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO



PROCESSO Nº 01.06.003/2025

CONTRATO Nº INEX-01.06.003/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE
SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ROTEIRO/AL E
ELÁDIA MARIA DOS SANTOS

O **MUNICÍPIO DE ROTEIRO**, com sede na administrativa na Rua João Pedro, 551, Centro, inscrito no CNPJ sob o nº 12.264.248/0001-49, doravante denominado(a) simplesmente **CONTRATANTE**, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. Paulo José Leite Teixeira, CPF nº 776.600.994-34, e a Sr^a. Eládia Maria dos Santos, inscrito no CPF sob o nº 039.181.324-20, com sede imóvel na Avenida Eládio Marcelino, nº 167, Cep: 57.257-000, Centro, Roteiro/AL, denominada **CONTRATADA**, tendo em vista o que consta no Processo nº 01.06.003/2025, e a autorização de inexigibilidade de licitação, com fundamento Art.74, inciso V, da Lei 14.133/21, de 1º de abril de 2021, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado no endereço Avenida Eládio Marcelino, nº 167, Cep: 57.257-000, Centro, Roteiro/AL, de propriedade do LOCADOR para abrigar as instalações da sede do Conselho Tutelar do município de Roteiro/AL.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. A Proposta do LOCADOR;

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados a partir de 14/01/2025, prorrogável por até 10 anos, na forma do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que a Secretaria desempenha serviços à população, sendo a vigência plurianual mais vantajosa.



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROTEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**



2.2. Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade do imóvel do LOCADOR, a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública;

2.3. Os contratos firmados com vigência inicial superior a um exercício deverão prever reavaliação da vantajosidade econômica do contrato, em prazo não superior à metade do período inicial de vigência, observado o estabelecido no art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021;

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

3. CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

5. CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

5.1. O valor mensal da contratação é de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo um total de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

6. CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO

6.1. O prazo para pagamento ao LOCADOR e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado-IGP-M ou Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna- IGP – DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde que seja observado o interregno mínimo



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROTEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**



de 01(um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste ou da data do último reajuste, para as subsequentes;

7.2. O reajuste decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

8. CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. São obrigações do LOCADOR:

8.1.1. Fazer o pagamento do imposto (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU);

8.1.2. Estar ciente que o LOCATÁRIO poderá antecipar o prazo de vigência da presente locação, independentemente de pagamento de qualquer indenização ou multa rescisória, desde que promova, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a notificação dos locadores, através de expediente administrativo;

8.1.3. Manter durante a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação;

8.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.5. Garantir durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.1.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

9. CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.1.1. Fiscalizar e acompanhar o cumprimento das obrigações da locatária, através de servidor designado como responsável pela fiscalização do contrato e do gestor administrativo do contrato;

9.1.2. Efetuar o pagamento da locação;



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROTEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**



- 9.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 9.1.4. Garantir o bom uso e conservação do imóvel locado, dele zelando e cuidando, inclusive as partes elétricas e hidro -sanitárias;
- 9.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.1.6. Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.1.7. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 9.1.8. Notificar o LOCADOR por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;
- 9.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 9.1.10. Pagar as despesas de telefone e as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como: consumo de água e esgoto, luz e gás (se houver); limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum e pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas também de uso comum;
- 9.1.11. Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimidação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à Locatária.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCADOR 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) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
 - d) der causa à inexecução total do contrato;
 - e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROTEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO



- 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.

10.2. Serão aplicadas ao LOCADOR que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

10.2.1. Advertência, quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

10.2.2. 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;

10.2.3. 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.

10.2.4. Multa:

- a) Moratória de até 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da locação, até o limite de 30 (trinta) dias;

10.3. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.4. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

10.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

10.6. As multas serão recolhidas em favor do Município de Roteiro/AL no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente, ou, quando for o caso, inscritas na Dívida Ativa e cobradas judicialmente.

10.7. O LOCATÁRIO deverá, no prazo máximo 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



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROTEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO



(Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

10.8. Os débitos do LOCADOR 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 LOCADOR possua com o mesmo órgão ora contratante.

10.9. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta nos termos do art.158 da Lei nº 14.133/2021.

10.10. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO

10.11. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.11.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

10.11.2. as peculiaridades do caso concreto;

10.11.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.11.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito 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.



13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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.

11.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

11.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

11.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

11.6.3 Indenizações e multas.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

TIPO DE EMPENHO	GLOBAL
PROJETO/ATIVIDADE	1800 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
AÇÃO	2137 GESTÃO DAS AÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.
ELEMENTO DE DESPESAS	3.3.3.9.0.36.00.00.00.0000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA Física
DESDOBRAMENTO	15 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
VALOR	R\$ 12.000,00



13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

13.1. 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;

13.2. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

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

13.4. 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;

13.5. 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.

13.6. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR; 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.

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

13.8. 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.

13.9. 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.



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROTEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO**



14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

14.1. 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.

14.2. 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; (sugestão)

14.2.1. 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 1 (um) aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º 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;

14.3. 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;

14.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO

15.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Miguel dos Campos, Alagoas, 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.



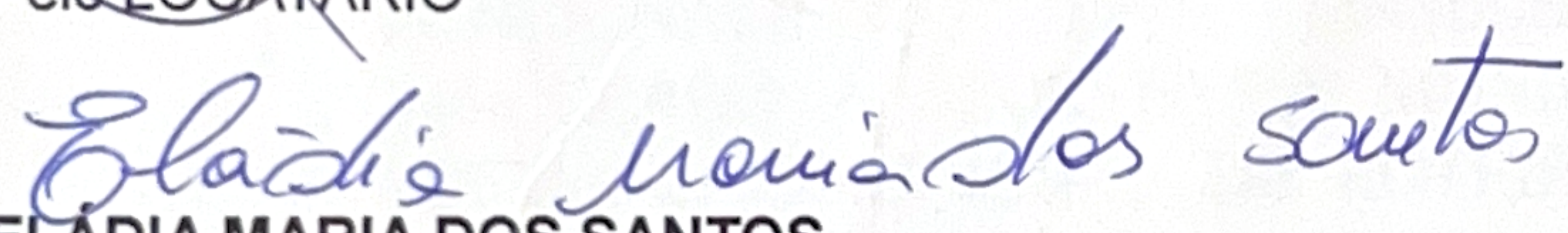
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROTEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO

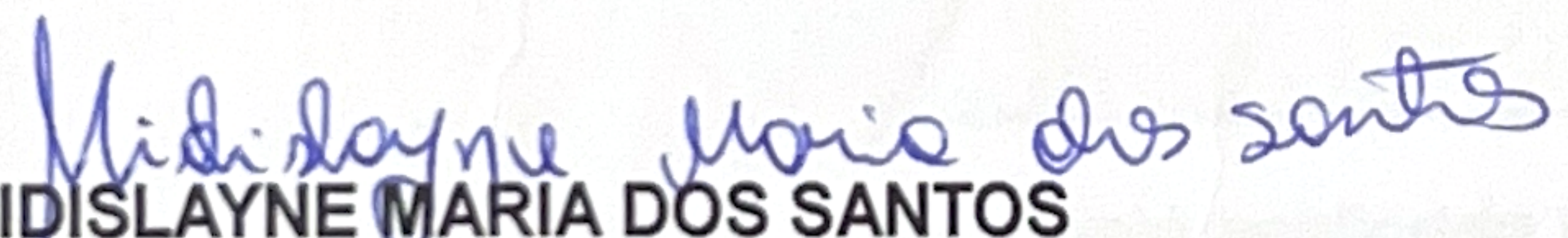


E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito.

Município de Roteiro/AL, 14 de janeiro de 2025.


PAULO JOSÉ LEITE TEIXEIRA
Pelo LOCATÁRIO


ELADIA MARIA DOS SANTOS
Pela LOCADORA


MIDISLAYNE MARIA DOS SANTOS
GESTOR DO CONTRATO