



**ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE PENALVA**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 03/2025**

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO  
DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE  
PENALVA/MA E CELIA MARIA  
MENDES REIS, NA FORMA ABAIXO:**

O **Município de Penalva/MA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 06.179.402/0001-81, com sede na Praça Dr. José Joaquim Marques, nº 222, Centro, nesta cidade, neste ato representado por Luiz Henrique Alves Guerra, Prefeito Municipal, portador do RG nº 0354589420087 e CPF nº 787.178.332-72, doravante denominado **LOCATÁRIO** e Celia Maria Mendes Reis, portador do RG nº 000033491794-8 e CPF nº 641.241.693-53, doravante denominado **LOCADOR**, firmam entre si o presente Contrato, resultante do Processo Administrativo nº 005/2025- SEMAS, celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislações aplicáveis, bem como da **Inexigibilidade de Licitação nº 11/2025**, nos termos das cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

- 1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no Povoado Tabocas, Município de Penalva Maranhão, destinado ao funcionamento do Centro de Socialização do Povoado Tabocas
- 1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

- 2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DA LOCAÇÃO**

- 3.1. Fica estabelecido como **valor mensal de locação de R\$ 800,00** (oitocentos reais), totalizando o **valor global de R\$ 9.600,00** (nove mil e seiscentos reais), referente ao prazo de vigência de 12 (doze) meses.
- 3.2. Caso o prazo de locação se prorrogue por iguais e sucessivos períodos, por vontade das partes, ou por disposição legal compulsória, o aluguel mensal será reajustado nas condições e termos dispostos na Lei Federal nº 8.245/91 e os demais dispositivos legais.

**CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 4.1. As despesas decorrentes do presente contrato, serão pagas com recursos previstos no orçamento vigente, conforme a seguinte classificação:  
**Unidade Orçamentária:** 02.08- - manutenção da secretaria municipal  
**Funcional Programática:** 08.244.0086.2041.0000- Man. e func. da secretaria  
**Categoria Econômica:** 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

**CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**



**ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE PENALVA**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 03/2025**

**5.1.** O presente Contrato terá vigência de 12 (doze) meses, **iniciando-se em 16/04/2025 e findando-se em 16/04/2026**, podendo ser prorrogado por iguais períodos, se demonstrado o interesse das partes, prevendo-se a correção do seu valor mensal, dentro dos limites estabelecidos pela legislação vigente, até o máximo da variação acumulada durante a vigência do contrato pelo IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), ou em caso de sua extinção, ou desvinculação do referido índice, passará a ser corrigido pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), respeitados os eventuais limites legais impostos pelo ordenamento objetivo às locações de mesma natureza da presente.

**5.2.** Findo o prazo contratual e não havendo as partes contratantes ajustado amigavelmente a sua renovação, obriga-se o LOCATÁRIO, independentemente de notificação, ou aviso, a restituir o imóvel locado, completamente desocupado, livre de pessoas e de coisas que não façam parte do objeto de locação, em bom estado de conservação e condições de uso a que se destina, sob pena de responder pelo valor, desde já arbitrado a título de aluguel-pena, equivalente ao importe de 01 locação mensal vigente na época, devido em cada período mensal em que retiver o imóvel em seu poder, sem prejuízo do ajuizamento da ação de despejo.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**6.1.** O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel;
- c) Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Pagar os impostos e taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- h) Entregar, em perfeito estado de uso, o sistema hidráulico e a rede elétrica apto para o funcionamento dos equipamentos;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- j) Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- k) Informar a LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**7.1.** O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;



**ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE PENALVA**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 03/2025**

- c) É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- d) Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- e) Restituir o imóvel, findada a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;
- h) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- j) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- k) 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- l) Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado.

7.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

**CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO.**

8.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

8.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**CLAUSULA NONA - DA GARANTIA DO IMÓVEL**

9.1. O objeto do presente contrato deve estar livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pela LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES**

10.1. São direitos e obrigações das partes, aqueles estabelecidos na Lei Federal nº 8.245/91.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO**



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE PENALVA

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 03/2025

11.1. A LOCADOR reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO**

12.1. Este contrato poderá ser rescindido findo o prazo de locação, e nos casos elencados no artigo 9º e 47 da Lei Federal nº 8.245/91.

12.2. Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIO à LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações, mediante quitação da LOCADOR.

12.3. A presente locação poderá ser rescindida sem o pagamento de multa, hipótese na qual ambas as partes ficarão obrigadas a notificar a outra por escrito por no mínimo 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO**

13.1. A fiscalização e acompanhamento do Contrato ficarão a cargo do(a) servidor(a) **André Gonzaga Filho, Digitador, Matrícula nº 7992**, a quem compete verificar se a empresa está executando corretamente a prestação dos serviços, obedecendo ao presente contrato e aos demais documentos que o integram.

13.2. O LOCADOR sujeitar-se-á a mais ampla e irrestrita fiscalização por parte da LOCATÁRIO.

13.3. A fiscalização será exercida no âmbito dos interesses da LOCATÁRIO e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade da LOCATÁRIO ou de seus agentes e/ou prepostos. Qualquer exigência da fiscalização inerente ao objeto e termos do presente instrumento deverá ser prontamente atendida pelo LOCADOR, sem ônus para a LOCATÁRIO.

13.4. Verificada a ocorrência da irregularidade injustificada no cumprimento do contrato a fiscalização indicada pela LOCATÁRIO adotará as providências legais e contratuais cabíveis,

13.5. inclusive quanto à aplicação de penalidades, quando for o caso.

13.6. O LOCADOR obriga-se a permitir à fiscalização da LOCATÁRIO, acesso a toda documentação pertinente e todos os dados, elementos e espaços físicos referentes à prestação dos serviços, sempre que solicitado.

13.7. Compete ainda à fiscalização da LOCATÁRIO, elaborar as justificativas para instrução dos procedimentos que resultarem em Termos Aditivos e as justificativas e fundamentações de quaisquer outros instrumentos de alteração contratual, bem como sugerir normas e orientações visando o exato cumprimento deste contrato.

13.8. A gestão do Contrato será realizada pelo Secretário (a) Secretaria Municipal de Assistência Social

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES E MULTAS**

14.1. As partes sujeitam-se às sanções estabelecidas na Lei Federal nº 8.245/91.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Penalva/MA para dirimir quaisquer dúvidas, ou questões oriundas do presente contrato, excluído qualquer outro, ainda que privilegiado.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO**



**ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE PENALVA**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 03/2025**

**16.1.** A LOCATÁRIO providenciará a publicação resumida do presente contrato, nos termos do parágrafo único do art. 72 da Lei Federal 14.133/21 e suas alterações.

E por estarem de acordo com as condições aqui estipuladas, lavrou-se o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e para o mesmo efeito, o qual, após lido e achado conforme, vai assinado pelas partes e testemunhas.

Penalva (MA), 14 de abril de 2025.

Assinado de forma  
LUIZ HENRIQUE ALVES digital por LUIZ  
GUERRA:78717833272 HENRIQUE ALVES  
GUERRA:78717833272

**Luiz Henrique Alves Guerra  
Prefeito Municipal  
LOCATÁRIO**

*Celia Maria Mendes Reis*

Celia Maria Mendes Reis  
**LOCADOR**

Testemunhas:

Assinatura: *Isuana Bezerra*

CPF: 0780.6959335

Assinatura: *Odna Rosa S. Melo*

CPF: 940.743.643-87