

CONTRATO Nº 010/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE FAZEM ENTRE SI COMO LOCATÁRIA A PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO DE GRAJAU/MA E COMO LOCADOR(A) O(A) EMPRESA IMOBILIARIA ROCHA FILHO LTDA, NA FORMA ABAIXO.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO DE GRAJAU/MA**, pessoa jurídica de direito público, situada na Rua Seroa da Mota, nº 414, Centro, Barão de Grajaú – MA, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUS**, inscrita no CNPJ nº 13.911.405/0001-23, neste ato representada pela Secretária Municipal de Saúde, Sra. **Fabricia Fernandes Barros**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 034.086.683-70, endereço profissional acima referenciado, no uso da atribuição que lhe confere poderes, doravante denominada simplesmente de **LOCATÁRIA**; e do outro lado a empresa **IMOBILIARIA ROCHA FILHO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 02.418.305/0001-43, com sede na Avenida Senador Área Leão, nº 1300, bairro Jóquei, Teresina - PI, CEP: 64049-110, através de seu representante legal o Sr. **José Alberto Rocha Filho**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 1674536 SSP - PI e CPF nº 011.738.248-55, doravante, neste ato, denominada **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação, nos termos da INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 002/2026, independentemente de transcrição e na forma do disposto no artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel localizado na Rua São Pedro, nº 2085, Centro Sul, Teresina - PI, com a finalidade de funcionamento como casa de apoio, para acolhimento e suporte hospitalar e outros serviços necessários aos munícipes do Município de Barão de Grajaú/MA, na cidade de Teresina - PI, capital mais próxima para o atendimento de suas demandas de saúde.

ESPECIFICAÇÕES DA CONTRATAÇÃO					
ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	R\$ UNIT.	R\$ TOTAL
1	Locação de imóvel localizado na Rua São Pedro, nº 2085, Centro Sul, Teresina - PI, com a finalidade de funcionamento como casa de apoio, para acolhimento e suporte hospitalar e outros serviços necessários aos munícipes do Município de Barão de Grajaú/MA, na cidade de Teresina - PI, capital mais próxima para o atendimento de suas demandas de saúde.	MÊS	12	R\$ 2.919,00	R\$ 35.028,00
VALOR TOTAL					R\$ 35.028,00

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

- 2.1.** O prazo de vigência do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/91, a contar da data de sua assinatura em 19 de fevereiro de 2026, com término previsto para o dia 19 de fevereiro de 2027.
- 2.2.** 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.
- 2.3.** O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo, de acordo com as disposições da lei nº 14.133/2021.
- 2.4.** A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pela LOCATÁRIA de que o imóvel satisfaz os interesses da Administração, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do(a) LOCADOR(A), mediante assinatura do termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DOS ENCARGOS

- 3.1.** O valor global referente ao aluguel do imóvel, objeto desta locação, será de **R\$ 35.028,00 (trinta e cinco mil vinte e oito reais)** e será pago em 12 (doze) meses de R\$ 2.919,00 (dois mil novecentos e dezenove reais), conforme tabela do item 1.1.
- 3.2.** Além do aluguel mensal, serão de responsabilidade da LOCATÁRIA o pagamento, exclusivamente, das despesas ordinárias de consumo de energia elétrica, água e esgoto relativa à área do imóvel locado, além de despesas de telefone, gás e internet, se houver.
- 3.3.** O(A) LOCATARIO(A) será responsável pelo pagamento de IPTU se seguros obrigatórios referente ao imóvel, bem como quaisquer outros encargos, federais, estaduais ou municipais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

- 4.1.** O pagamento está condicionado à apresentação dos seguintes documentos:
- 4.1.1.** Ateste do fiscal técnico/demandante de que o objeto pretendido foi realizado naquele respectivo mês;
- 4.1.2.** Certidão Negativa de Tributos federais relativa à Dívida Ativa da União, expedida pela Receita Federal;
- 4.1.3.** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho.
- 4.2.** Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se o instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:
- 4.2.1.** a data da emissão;
- 4.2.2.** os dados do contrato e do órgão contratante;
- 4.2.3.** o período respectivo de execução do contrato;
- 4.2.4.** o valor a pagar; e
- 4.2.5.** eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- 4.3.** Havendo circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o(a) LOCADOR(A) providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao(a) LOCADOR(A).

4.4. O pagamento será efetuado conforme a data que constarão nos boletos a serem emitidos pela LOCADOR(A), considerando o mês de utilização pela LOCATÁRIA.

4.5. Recebida a Ordem bancária de crédito ou documento de cobrança equivalente, o pagamento será efetuado mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo(a) LOCADOR(A), ou por outro meio previsto na legislação vigente.

4.6. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá Multa 10% e Juros 0,333% a.d., pro rata die, desde que solicitado pelo(a) LOCADOR(A) mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta dos recursos específicos classificados conforme abaixo:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:	Secretaria Municipal de Saúde
PROJETO / ATIVIDADE:	Manutenção e Funcionamento da Sec. de Saúde
FONTE DE RECURSO:	1.500
NATUREZA DA DESPESA:	3.3.90.39.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.
FICHA:	177
VALOR:	R\$ 35.028,00

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. O valor do contrato será reajustado anualmente a partir de 01 (um) ano de vigência contratual, por meio de aplicação do índice Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

6.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o(a) LOCADOR(A) aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

6.3. Caso o(a) LOCADOR(A) não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

6.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

6.5. Não haverá reajuste do valor do aluguel previsto na cláusula terceira durante o período de 01 (um) ano, a contar do início da vigência do contrato, em cumprimento ao disposto no art. 28, § I, da Lei nº 9.069 de 29/06/1995, combinado com o art. 2º, parágrafo I, da Lei nº 10.192 de 14/02/2001.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA TRANSFERÊNCIA, CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO

7.1. A LOCATÁRIA não poderá, sem o prévio consentimento do(a) LOCADOR(A), transferir, ceder, sublocar ou emprestar o imóvel locado no todo em parte. Como também não poderá mudar a destinação do imóvel locado sem que seja autorizado pelo(a) LOCADOR(A), bem como deixá-lo fechado sem uso por mais de 60 (sessenta) dias;

CLÁUSULA OITAVA – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

8.1. A Administração Pública poderá, motivadamente, adotar providências acauteladoras como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação, nos termos do art. 104 da lei 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, poderá fazer quaisquer alterações ou benfeitorias no imóvel locado mediante autorização, por escrito, do(a) LOCADOR(A).

9.2. Findo o prazo da locação, será o imóvel devolvido ao(a) LOCADOR(A) nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, como a pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais de uso normal.

9.3. Se as alterações ou benfeitorias forem feitas com prévio consentimento do(a) LOCADOR(A), integrarão o imóvel, ficando a LOCATÁRIA desobrigada do que dispõe a cláusula anterior.

9.4. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo(a) LOCADOR(A);

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

9.6. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do(a) LOCADOR(A), é facultado a LOCATÁRIA a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

9.7. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo(a) LOCADOR(A) poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.8. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do(a) LOCADOR(A); caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

9.10. Caso as modificações ou adaptações feitas pela LOCATÁRIA venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do(a) LOCADOR(A).

9.11. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, não integrando o imóvel.

9.12. Deverá o(a) LOCADOR(A) promover os reparos que lhe incumbir e se façam necessários para manter o imóvel locado no estado de uso a que se destina, sob pena de redução do aluguel, proporcionalmente a área afetada em decorrência do reparo não realizado e ao número dos dias que excederem ao prazo fixado para o conserto, ou rescisão do contrato.

9.13. A redução proporcional do aluguel será exigível se comunicado ao(a) LOCADOR(A) para a realização dos reparos ao seu encargo, e esta não o efetivar no prazo de 15 (quinze) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO

10.1. A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato dará para ambas as partes - LOCADOR(A) e LOCATÁRIA - o direito de rescindi-lo, se assim o desejar;

10.2. Dar-se-á igualmente a rescisão, sem qualquer prejuízo para ambas as partes, no caso de sinistro que impossibilite a ocupação e utilização do imóvel locado.

10.3. 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.

10.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.5. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a outra parte interessada, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico, com o mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência.

10.6. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

11.1. A gestão e fiscalização dos contratos caberão aos representantes da Administração especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021.

11.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos gestores e fiscais deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção de medidas que julgar convenientes.

11.3. A gestão e fiscalização de que se trata este item não excluem nem reduzem a responsabilidade do contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei n. 14.133/2021.

11.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.5. O(A) LOCADOR(A) poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A) E DA LOCATÁRIA

12.1. O(A) LOCADOR(A) deve cumprir todas as obrigações constantes do termo de referência e anexos, bem como deste termo, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

12.1.1. Atender às determinações regulares emitidas pela LOCATÁRIA no acompanhamento e fiscalização da contratação;

12.1.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos anteriores a locação, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc., não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pela LOCATÁRIA, que ficará autorizada a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

12.1.3. Comunicar a contratante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.

12.1.4. Paralisar, por determinação da LOCATÁRIA, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

12.1.5. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para qualificação, na contratação direta;

12.1.6. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

12.1.7. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo contratante, os bens ou serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

12.1.8. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

12.1.9. 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;

12.1.10. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação, bem como responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei nº 195/67;

12.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem, bem como 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;

12.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

12.1.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

12.1.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

12.2. São obrigações da LOCATÁRIA:

- 12.2.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas, bem como pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 12.2.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas, servindo-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;
- 12.2.3. Comunicar ao(a) LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 12.2.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo(a) LOCADOR(A);
- 12.2.5. Realizar, junto ao(a) LOCADOR(A), 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(a) LOCADOR(A) os eventuais defeitos existentes;
- 12.2.6. Aplicar ao(a) LOCADOR(A) sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do estabelecido no Termo de Referência e/ou no Contrato e seus anexos;
- 12.2.7. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 12.2.8. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste, bem como comunicar ao(a) LOCADOR(A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 12.2.9. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(A) com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(A), de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- 12.2.10. 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(a) LOCADOR(A), 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;
- 12.2.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), 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;
- 12.2.12. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, não modificando a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A);
- 12.2.13. Entregar imediatamente ao(a) LOCADOR(A) 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 a LOCATÁRIA;
- 12.2.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) 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).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Constitui infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas neste contrato por parte do(a) LOCADOR(A), especialmente quando:

13.1.1. Der causa ao descumprimento parcial das obrigações contratuais relacionadas à disponibilização e manutenção do imóvel em condições adequadas de uso;

13.1.2. Der causa ao descumprimento contratual que comprometa o funcionamento das atividades da Administração Pública no imóvel locado;

13.1.3. Der causa à inexecução total do contrato, mediante impedimento injustificado da utilização do imóvel pela Administração;

13.1.4. Recusar-se injustificadamente a celebrar o contrato ou a cumprir obrigações assumidas após a formalização da contratação;

13.1.5. Praticar ato fraudulento ou ilícito que comprometa a execução do contrato;

13.1.6. Comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza relacionada à contratação;

13.1.7. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

13.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2. Pelo cometimento das infrações administrativas previstas nesta cláusula poderão ser aplicadas ao(a) LOCADOR(A) as seguintes sanções, observado o disposto na Lei nº 14.133/2021:

13.2.1. Advertência, quando se tratar de infração de menor gravidade, especialmente nos casos de descumprimento parcial de obrigações contratuais, sempre que não se justificar a aplicação de penalidade mais grave, conforme art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021;

13.2.2. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, quando caracterizada infração que justifique penalidade mais grave, nos termos do art. 156, §4º, da Lei nº 14.133/2021;

13.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos casos de infrações de maior gravidade, conforme art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021;

13.2.4. Multa, quando cabível, nos seguintes termos:

a) multa moratória de até 1% (um por cento) ao dia, limitada a 30 (trinta) dias, sobre o valor mensal da locação, em caso de descumprimento injustificado de obrigação contratual;

b) multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor anual estimado do contrato, nos casos de inexecução total ou descumprimento grave das obrigações contratuais.

13.3. A aplicação das sanções previstas nesta cláusula não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados à Administração, nos termos do art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021.

13.4. As sanções previstas nesta cláusula poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, conforme art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021.

13.5. Antes da aplicação de qualquer penalidade será assegurado ao(a) LOCADOR(A) o direito ao contraditório e à ampla defesa, sendo-lhe concedido prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de defesa, contado da data de sua intimação, nos termos do art. 157 da Lei nº 14.133/2021.

13.6. A aplicação das sanções será precedida de processo administrativo que assegure o devido processo legal, observando-se o procedimento previsto no art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

13.7. Na aplicação das sanções serão considerados, entre outros critérios:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos causados à Administração;
- e) eventual adoção de medidas pelo(a) LOCADOR(A) para correção da irregularidade.

13.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021 que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013 serão apurados e julgados conjuntamente, observando-se o procedimento legal aplicável.

13.9. As sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade poderão ser objeto de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

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(a) LOCADOR(A) a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

14.2. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

14.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o(a) LOCADOR(A) reaver o imóvel alugado. A LOCATÁRIA, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA GARANTIA

15.1. As partes ajustam que não haverá prestação de garantia locatícia, seja na forma de caução, fiança, seguro-fiança, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, ou qualquer outra modalidade prevista no artigo 37 da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16.2. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

16.3. A LOCATÁRIA obriga-se, entretanto, a cumprir integralmente todas as obrigações contratuais e legais, respondendo por eventuais danos, encargos ou débitos que venham a ocorrer durante a vigência da locação, sob pena de responsabilização nos termos da legislação aplicável.

16.4. O(a) LOCADOR(A), por sua vez, declara estar ciente e de acordo com a ausência de garantia, assumindo o risco decorrente dessa opção, conforme permitido pela legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Barão de Grajaú /MA, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da interpretação deste contrato com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente Contrato para que surtam seus legais e jurídicos efeitos.

Barão de Grajaú (MA), 19 de fevereiro de 2026.

Fabúcia Fernandes Barros

FABRICIA FERNANDES BARROS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIA

IMOBILIARIA ROCHA FILHO
José Alberto Rocha Filho
CPF: 011.738.248-55
Diretor

JOSÉ ALBERTO ROCHA FILHO
IMOBILIARIA ROCHA FILHO LTDA
LOCADOR(A)