TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMOVÉIS Nº 001
INEXIGIBILIDADE Nº 037/2026.
PROCESSO ADMINISTRATIVO 4453/2026.

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS, ESTADO DO MARANHÃO E A EMPRESA J. CORDEIRO TRANSPORTES LTDA;

Por este instrumento particular, o ***Município de Caxias- MA***, através da ***Prefeitura Municipal de Caxias - MA***, situada à Praça do Panteon, nº 600, Centro, Caxias - MA, inscrita no CNPJ sob o nº **06.082.820/0001-56**, neste ato representado pelo (a) Secretário (a) Municipal de Finanças, Administração, Planejamento e Gestão Fazendária, **Sr. (a) Othon Luiz Machado Maranhão**, portador do CPF nº 907.687.103-59, a seguir denominada **LOCATÁRIO (A), a empresa J. CORDEIRO TRANSPORTES LTDA, CNPJ Nº 64.008.946/0001 - 87**, proprietário Sr. **JOSINETO CORDEIRO**, residente e domiciliado nesta cidade, portador (a) do **CPF nº 453.674693-5**, a seguir denominado (a) **LOCADOR**, acordam e justam firmar o presente Contrato, nos termos da Lei nº 14.133/21 suas alterações e demais legislações pertinentes, assim como pelas cláusulas a seguir expressas:

Cláusula Primeira – DO OBJETO

O presente contrato tem pôr objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL que será destinado à instalação e funcionamento do (a) **GALPÃO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, situada no endereço a seguir **Rua Bom pastor, S/N – Bairro: Centro, Caxias – MA**, vinculado (a) **Secretária Municipal de Finanças, Administração, Planejamento e Gestão Fazendária** deste município.

Cláusula Segunda – DO FUNDAMENTO LEGAL

1.1. Este contrato tem como amparo legal às disposições expressa na **Lei nº 14.133/21** (Licitações e Contratos), Lei nº 8.245/91 (Locações de Imóveis Urbanos) e Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

Cláusula Terceira – DO VALOR CONTRATUAL

Pelo objeto ora contratado, a contratante pagará à contratada o valor mensal fixado em **R$ 4.148,00 (Quatro mil, cento e quarenta e oito reais)**, totalizando o valor global de **R$ 112.000,00 (Cento e doze mil reais).**

Cláusula Quarta – DOS RECURSOS FINANCEIROS

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta dos recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Caxias, classificada conforme abaixo especificado:

- 02.01.04.122.0006.2010.0000 3.3.90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA.

Para cobrir despesas dos exercícios subsequentes, em caso de termo aditivo, serão emitidas Notas de Empenho, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas de mesma natureza.

Cláusula Quinta – DA VIGÊNCIA

O presente contrato iniciar-se-á na data de sua assinatura e terá vigência de 27 (vinte e sete) meses. Podendo ser renovado, nos termos da **Lei nº 14.133/21**.

Cláusula Sexta – DO PAGAMENTO

A Locatária realizará o pagamento do aluguel até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

Cláusula Sétima – DO REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

O valor mensal do aluguel será reajustado com base no IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, obedecida a periodicidade mínima de 01 (um) ano a contar da data da entrega do imóvel à locatária.

Na falta do IGPM, da Fundação Getúlio Vargas, por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPC (FIPE) e o IGP (FGV), respectivamente, pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha, de comum acordo, do(a) LOCADOR(A) e LOCATÁRIA, e que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

Cláusula Oitava – DAS OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR (A)

1. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas;

2. Entregar a LOCATÁRIA o imóvel objeto deste Contrato, em estado de servir ao uso a que se destina;

3. Garantir, durante período de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação do imóvel;

5. Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

Cláusula Nona – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

1. Utilizar o imóvel exclusivamente para suas atividades, não podendo sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da LOCADORA;

2. Pagar pontualmente as contas de consumo de água, luz, telefone, bem como as despesas ordinárias de condomínio e os encargos de locação;

3. Efetuar o pagamento mensal, contra a apresentação do recibo de aluguel ou documento equivalente, emitido pelo(a) LOCADOR(A), até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido;

4. Manter o imóvel objeto deste Contrato, notadamente no que se referir à conservação de pinturas, portas, fechaduras, vidros, instalações elétricas e hidráulicas, revestimento de piso, luminárias, lâmpadas, reatores, etc, nas mesmas condições recebidas;

5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações;

6. Facilitar o acesso da LOCADORA ou de seu representante legal a examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for solicitado expressamente, desde que com, pelo menos, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência;

7. Restituir o imóvel no fim do contrato de locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

8. Levar imediatamente ao conhecimento do locador(a) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

10. Entregar imediatamente ao locador(a) os documentos de cobrança de tributos, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública.

Cláusula Décima – DAS BENFEITORIAS

1. As benfeitorias reconhecidas pelas partes como necessárias, entendidas assim aquelas que têm por finalidades conservar o imóvel ou evitar sua deterioração, serão obrigatoriamente indenizáveis por inteiro, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, podendo, nesse caso, o valor ser deduzido do aluguel;

2. As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como úteis, entendidas assim aquelas que têm por finalidade aumentar ou facilitar o uso do imóvel, quando autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis no todo ou em razão a ser objeto de negociação.

2.1. As benfeitorias de que trata o item anterior, reconhecidas como úteis, porém não autorizadas pela LOCADORA, não serão indenizáveis;

3. As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como voluptuárias, entendidas assim aquelas de mero deleite ou recreio para a LOCATÁRIA, que não aumentam o uso habitual do imóvel, ainda que o tornem mais agradável, ou seja, de elevado valor, não serão indenizáveis;

3.1. As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, quando findar a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

4. As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, e as úteis, quando autorizadas, permitem o exercício do direito de retenção.

Cláusula Décima Primeira – DA FISCALIZAÇÃO

A LOCATÁRIA designará um representante legal devidamente credenciado pelo Gabinete do Prefeito, para dirimir as dúvidas que surgirem durante a vigência do presente instrumento, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados ou, ainda, comunicando ao Prefeito Municipal quando lhe faltar competência para adotar as providências cabíveis, conforme a **Lei nº 14.133/21**.

Cláusula Décima Segunda – DA TROCA EVENTUAL DE DOCUMENTOS

A troca eventual de documentos entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA, será realizada através de protocolo. Nenhuma outra forma será considerada como prova de entrega de documentos.

Cláusula Décima Terceira – DA RESCISÃO DO CONTRATO

O presente contrato poderá ser rescindido amigavelmente antes do término do seu prazo, desde que haja conveniência para a LOCATÁRIA, devendo a parte interessada manifestar essa intenção por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, não aplicando-se multa de indenização.

Cláusula Décima Quarta – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

De acordo com a **lei 14.133/21 Art. 74. Inciso V** para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.

O descumprimento total ou parcial de qualquer das obrigações ora estabelecidas, sujeitará a LOCADORA às sanções previstas na **Lei nº 14.133/21**, garantida a prévia e ampla defesa em processo administrativo.

O valor das multas aplicadas à LOCADORA por descumprimento das cláusulas deste Contrato corresponderá a 2% (dois por cento) sobre o valor da fatura.

O pagamento da multa não exime a LOCADORA da reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha a acarretar à LOCATÁRIA.

A aplicação das penalidades previstas nesta cláusula é de competência exclusiva da Prefeitura Municipal de Caxias.

Cláusula Décima Quinta – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei **nº 14.133/21** com suas alterações, demais legislações pertinentes e dos princípios gerais de direito.

Cláusula Décima Sexta– DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Caxias, Estado do Maranhão, 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, que foi impresso em 03 (três) vias de igual teor, para que surtam seus legais e jurídicos efeitos.

Caxias (MA), **30 de setembro de 2026.**

Othon Luiz Machado Maranhão
Secretário (a) Municipal de Finanças, Administração, Planejamento e Gestão Fazendária
LOCATÁRIO (A)

J. CORDEIRO TRANSPORTES LTDA
Josineto Cordeiro
LOCADOR

CCL
FLS 73

EXTRATO DO CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS nº 001;

INEXIGIBILIDADE nº 037/2026;

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 4453/2026;

PARTES: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS e ***a EMPRESA*** **J. CORDEIRO TRANSPORTES LTDA;**

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL que será destinado à instalação e funcionamento do (a) **GALPÃO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, situada no endereço a seguir **Rua Bom pastor, S/N – Bairro: Centro, Caxias – MA**, vinculada à **Secretária Municipal de Finanças, Administração, Planejamento e Gestão Fazendária** deste município;

FUNDAMENTO LEGAL: Amparo legal às disposições expressas na lei nº 14.133/21 (licitações e contratos), Lei nº 8.245/91(locações de imóveis urbanos) e Lei nº 10.406/2002 (código civil);

VIGÊNCIA: 27 (vinte e sete) meses;

VALOR: Valor mensal fixado em **R$ 4.148,00 (Quatro mil, cento e quarenta e oito reais)**, totalizando o valor global de **R$ 112.000,00 (Cento e doze mil reais);**

DOTAÇÃO: - 02.01.04.122.0006.2010.0000 3.3.90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA;

SIGNATÁRIOS: Secretário (a) Municipal de Finanças, Administração, Planejamento e Gestão Fazendária, o (a) Sr.(a) **Othon Luiz Machado Maranhão**, portador do CPF nº 907.687.103-59 e **a empresa J. CORDEIRO TRANSPORTES LTDA, CNPJ Nº 64.008.946/0001 - 87**, proprietário Sr. **JOSINETO CORDEIRO**, residente e domiciliado nesta cidade portador (a) do **CPF nº 453.674693-5,** a seguir denominado(a) **LOCADOR**.

Transcrito em livro próprio do Município de Caxias – MA em **30 de setembro de 2026.** Dr. James de Oliveira Lobo, OAB/MA nº 274, Procurador Geral do Município.