

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 006/2025/SECP/PMG
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 004/2025/SECP/PMG**

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 008/2025/SECP/PMG

O PRESENTE INSTRUMENTO TRATA-SE DE **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, FUNDAMENTADO NO ART. 74, V, § 5º DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021, CELEBRADO ENTRE O **MUNICÍPIO DE GARANHUNS** E O SR. **MARIO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE**, COMO MELHOR SE DESCREVEM ABAIXO:

I - PREÂMBULO

Pelo presente instrumento de Contrato, de um lado o **MUNICÍPIO DE GARANHUNS**, Estado de Pernambuco, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Avenida Santo Antônio, 126, Centro, nesta Cidade, inscrito no CNPJ/MF nº 11.303.906/0001-00, neste ato representado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, representada pelo seu Secretário Municipal, o Sr. Alexandre Marinho, residente e domiciliado na Antônio Alves da Cunha Pedrosa, 611, Heliópolis, Garanhuns/PE, Portador do CPF Nº 440.112.884-20, RG Nº 24 [REDACTED], doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado como **LOCADOR** o Sr. **MARIO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE**, residente e domiciliado na Rua Afonso Pena, nº 80, Centro, Garanhuns/PE, inscrito no CPF nº 114.413.564-87, Carteira Nacional de Habilitação nº 2576403354-DETRAN, tem entre si ajustada a presente locação de imóvel urbano, em conformidade com as leis federais nº 8.245/93 e 14.133/2021, e suas alterações, mediante as seguintes cláusulas e condições:

II – DO REGIME JURÍDICO

O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, o qual autoriza a contratação direta através de inexigibilidade de licitação para a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

III – DO OBJETO

O presente instrumento contratual tem por objeto a locação de três salas no imóvel localizado na Rua 15 de Novembro, nº 219, Centro, Garanhuns/PE, a fim de atender às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Garanhuns.

IV – DO PRAZO CONTRATUAL

A vigência contratual será de até **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos moldes do Art. 107 da Lei nº 14.133/2021 e Lei 8.245/91, se assim o interesse público exigir, até a vigência máxima decenal.

Encerrado o prazo contratual, incluídas eventuais prorrogações, o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, livre de pessoas e coisas, no estado em que o recebeu, independentemente de qualquer aviso, notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais.

A eventual prorrogação deste instrumento, expressa ou legal da locação, abrangerá todas as



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

cláusulas, obrigações e responsabilidades neste constantes.

O prazo da locação poderá ser alterado pela Administração Pública, mediante justificativa e atendendo ao interesse público.

V - DO VALOR DA LOCAÇÃO

Como contraprestação pela locação do imóvel, o **LOCATÁRIO** pagará a **LOCADOR(A)** o valor fixo pelo **valor mensal da locação será de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, segundo Laudo de Avaliação constante dos autos.

Fica convencionado que o **LOCATÁRIO**, deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensalmente ao **LOCADOR**, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, subsequente ao mês da locação.

VI – DOS RECURSOS FINANCEIROS

Os recursos necessários para a locação do imóvel objeto deste Contrato são provenientes da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, nas seguintes classificações orçamentárias:

Unidade Gestora	Município de Garanhuns
órgão	2000 - Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Unidade orçamentária	2001 - Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Função	04 - Administração
Sub-função	122 – Administração Geral
Ação	2.2009 – Gestão e Manutenção das Atividades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e suas subdivisões.
Despesa	166
Elemento	3.3.90.36- Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Recurso	1.501.0000 – Recursos Próprios

VII – DAS OBRIGAÇÕES

SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado, recebendo em perfeito estado e obrigando-se:

- Pagamento de taxas de água, luz, telefone, que venha a consumir a partir da data da efetivação deste Contrato, despesas decorrentes de lei e respectivas majorações.
- A manter objeto de locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao **LOCADOR**, quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente os que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outros.
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado a LOCATÁRIA 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;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- A não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- si só, na demora do **LOCADOR** em reprimir a inflação, no assentimento à mesma.
- f) A encaminhar ao **LOCADOR**, todas as modificações, avisos ou intimação dos poderes públicos que forem entregues no imóvel.
 - g) A facultar ao **LOCADOR**, ou ao seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como, no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir interessados o visitem.
 - h) Na entrega do prédio, verificando infração pelo **LOCATÁRIO** de quaisquer das cláusulas que compõem este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparos, ficará o mesmo **LOCATÁRIO** pagando o aluguel, até a entrega das chaves;
 - i) Findo o prazo deste contrato, por ocasião de entrega das chaves, ao **LOCADOR** mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim, de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**.
 - j) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
 - k) 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;

SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- a) Pagamento das custas relativas ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, conforme Art. 34 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966).
- b) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Notificar a LOCATÁRIA, 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;
- h) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- a) As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

VIII – DAS PENALIDADES

O cometimento de irregularidades no procedimento licitatório ou na execução do contrato administrativo sujeitará o particular à aplicação de sanções administrativas, nos termos das Lei Federal 14.133/2021.

Parágrafo primeiro: O Fiscal do contrato representará a administração sempre que verificar indícios de cometimento de irregularidades na execução do contrato administrativo;

Parágrafo segundo: As irregularidades praticadas na execução do contrato administrativo sujeitarão o CONTRATADO ao previsto do art. 155 ao art. 163 da Lei Federal 14.133/2021;

Parágrafo terceiro: A competência para a aplicação das sanções é atribuída a autoridade



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

competente.

Parágrafo quarto: O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 10% (dez por cento) do valor do contrato, que será sempre paga integralmente qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. Ressalvados os casos de rescisões legais determinadas por interesse público.

Parágrafo quinto: As sanções serão aplicadas de forma gradativa, obedecidos os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, após regular processo administrativo com garantia de defesa prévia e de interposição de recurso.

IX – D DOS REAJUSTES

De acordo com o art. 28 da Lei nº 9.069/95, no prazo inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação das propostas, os valores do contrato não poderão ser reajustados, assegurados à manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, na forma da alínea “d”, inciso II do art. 124 Lei 14.133/21.

Parágrafo único: Na hipótese da possibilidade de reajuste de preços, o índice para reajuste a ser utilizado será IGPM ou outro que venha a lhe substituir, havendo para tanto, o comparativo com a tabela de preços referencial que embasou o levantamento orçamentário da proposta de preços.

I. Será utilizado para o reajuste de preços a fonte que se apresente mais vantajosa ao erário.

X – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

A inexecução total ou parcial do objeto ensejará a rescisão do contrato, conforme disposto no artigo 137 e 139 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo primeiro: Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa;

Parágrafo segundo: A rescisão do contrato poderá ser determinada por ato unilateral e escrito da Administração, conforme art. 138, I da Lei Federal 14.133/2021, consensual, por acordo entre as partes, conforme inciso II também do art. 138 ou ainda determinada por decisão arbitral, conforme inciso III do mesmo dispositivo;

Parágrafo terceiro: Nos dois primeiros casos mencionados no subitem anterior (rescisão unilateral ou consensual), deverão observar as disposições contidas no § 1º do art. 138 da Lei Federal 14.133/2021;

Parágrafo quarto: Nos casos de extinção decorrente de culpa exclusiva da administração, nos termos do § 2º do art. 138 da Lei Federal 14.133/2021, o contratado deverá ser ressarcido nos termos dos incisos de I a III deste dispositivo;

Parágrafo quinto: Nos casos de extinção unilateral, o contratado ficará sujeita as possíveis consequências estabelecidas no art. 139 da Lei Federal 14.133/2021.

XI – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

Este Contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 124, da Lei nº 14.133/2021, desde que haja interesse da LOCATÁRIA, com a apresentação das devidas justificativas.

XII – DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

A fiscalização do contrato ficará a cargo da servidora CAMILA RAFAELA PASTOR LIMA,



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

designado formalmente, através de portaria 435/2025 - GP, sendo o servidor responsável que deverá responder pelas atribuições inerentes ao Fiscal do Contrato, nos termos do Art. 23 da Lei Municipal nº 5.183 de 2023.

A gestão do contrato ficará a cargo da servidora WANESSA PEREIRA DOS SANTOS, designado formalmente, através de portaria 259/2025 - GP, sendo o servidor responsável que deverá responder pelas atribuições inerentes ao Gestor do Contrato, nos termos do Art. 23 da Lei Municipal nº 5.183 de 2023.

XIII – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

O regime jurídico que rege este acordo confere ao Município de Garanhuns as prerrogativas constantes dos arts. 104, 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 as quais são reconhecidas pelo LOCATÁRIO.

XIV – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e com os princípios gerais de direito.

XV – DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá a LOCADORA providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no prazo previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

XVI – DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Fica eleito o foro da Comarca de Garanhuns/PE, como competente para dirimir dúvidas ou controvérsias decorrentes da execução do presente contrato.

E, por estarem justos e acordados, firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e para um só efeito legal.

Garanhuns/PE, 27 de março de 2025.

LOCATÁRIO:

MUNICÍPIO DE GARANHUNS
CNPJ Nº 11.303.906/0001-00
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
ALEXANDRE MARINHO
CPF Nº 440.112.884-20

LOCADOR:

MARIO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE
CPF Nº 114.413.564-87
REPRESENTANTE LEGAL
Página 5 de 5

