



ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO N° 10/2025
PROCESSO N° P397034/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE SOBRAL**, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS, E O(A) **ORESTINO BORGE DE REZENDE**, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

CONTRATANTES: O **MUNICÍPIO DE SOBRAL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.598.634/0001-37, com sede na Rua Viriato de Medeiros, nº 1.250, Bairro: Centro, Sobral/CE, por intermédio da Secretaria das Finanças, representado neste ato por seu Secretário(a) Executivo(a)/Ordenador de Despesas, o(a) Sr(a). Benedito Pereira Andrade Júnior, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o(a) **ORESTINO BORGE DE MENEZES**, pessoa física de direito privado com CPF sob o nº 467.275.741-20, residente a Rua Arlindo Vieira de Almeida, 744 (antigo 2657), Junco, Sobral - CE, CEP 62.030-490, doravante denominado(a) **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do processo de Inexigibilidade de Licitação nº IN25003 - SEFIN, fundamentado na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato o SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO à Rua Cel. Diogo Gomes, 1044, Centro, Sobral/CE, área aproximada de



400,00m² (quatrocentos metros quadrados), destinado ao funcionamento do espaço Arquivo Geral da Secretaria das Finanças.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

2.2. Fornecer declaração que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documento pertinente para os fins de avaliação por parte da Administração;

2.3. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;

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

2.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.6. Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega (quando for o caso), com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

2.7. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

2.9. Pagar despesas extraordinárias de condomínio (quando for o caso), atendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção de 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 imóvel;
- 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.



- 2.10. Pagar os impostos (especialmente o Imposto Predial Urbano – IPTU) e suas taxas, inclusive a de contribuição para custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 2.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 2.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
- 2.13. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 3.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.2. 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 fosse seu;
- 3.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições que o recebeu, conforme documento e descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 3.4. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cujo a reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias;
- 3.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.7. Não modificar de forma externa ou interna o imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não será de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionado ao LOCATÁRIO.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 4.1 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;



4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

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

4.2.1. 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;

4.2.2. 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.

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

4.3.1. 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.

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

4.5. 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.

4.6. 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.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

5.1 O prazo de vigência do contrato é de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da sua assinatura, e publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do artigo 105 c/c o art. 94 ambos da Lei nº 14.133, de 2021, admitindo-se a sua prorrogação, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o CONTRATADO, se for o caso.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO

6.1 O preço contratado e especificado abaixo engloba integralmente todas as despesas ordinárias e extraordinárias inerentes à locação, notadamente as cotas condominiais, taxas de manutenção, tributos incidentes sobre o imóvel, seguros obrigatórios e demais encargos que se relacionem ao uso e à conservação das áreas comuns.



ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QTD.	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)
1	Serviço de locação de imóvel, localizado à Rua Cel. Diogo Gomes, 1044, Centro, Sobral/CE, área aproximada de 400,00m ² (quatrocentos metros quadrados), destinado ao funcionamento do espaço Arquivo Geral da Secretaria das Finanças.	MÊS	48	R\$ 8.000,00	R\$ 96.000,00
TOTAL GLOBAL: R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais)					

6.2. O pagamento será efetuado até o dia 30 (trinta) de cada mês, por meio de boleto bancário fornecido pela administradora, ou transferência bancária, devidamente atestado pelo gestor da contratação, independentemente de aviso ou cobrança, sempre dentro do horário bancário.

6.3. O boleto bancário que apresente incorreções será devolvido ao locador para as devidas correções. Nesse caso, o pagamento só será efetuado após a apresentação do boleto corrigido, situação em que, passada a data de vencimento sem a retificação do boleto, o pagamento só será efetuado no dia 30 (trinta) do mês subsequente, sem incidência de multa e juros.

6.4. Não será efetuado qualquer pagamento ao locador em caso de descumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas quando do processo de inexigibilidade de licitação.

6.5. É vedada a realização de pagamento antes da execução do objeto ou se o mesmo não estiver de acordo com as especificações deste instrumento.

6.6. Os pagamentos encontram-se ainda condicionados à apresentação dos comprovantes:

6.6.1. Documentação relativa à regularidade para com a Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Trabalhista e Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

6.7. Toda a documentação exigida deverá ser apresentada em original ou por qualquer processo de reprografia, obrigatoriamente autenticada em cartório. Caso esta documentação tenha sido emitida pela internet, só será aceita após a confirmação de sua autenticidade.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da



data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

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

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

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da contratação correrão pela fonte de recursos desta Secretaria, com as seguintes dotações:

Órgão/Unidade Orçamentária	Função, subfunção, Projeto Atividade	Elemento de Despesa	Fonte de Recurso	
11.01	04.122.0500.2.437.0000	3.3.90.36.01	1.500.0000.00	Municipal

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, 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 do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotar 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.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.



9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto 01/2021, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

c.1 Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c.2. Der causa à inexecução total do contrato;

c.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

c.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.



d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

d.1 o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

d.2 o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

d.3 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

d.4 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013.

§1º. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

§2º. Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública.

§3º. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto 01/2024, ou outro que vier a substituí-lo.

§4º. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

§5º. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS

11.1. A Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. 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.

12.2. 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;

12.3. 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;

12.4. 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).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, na hipótese da cláusula 12.2, bem como em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. 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.

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

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO



14.1. 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.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, 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.

15.2. 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. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o foro do Município de Sobral/CE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

BENEDITO PEREIRA ANDRADE JÚNIOR
Secretário Executivo da SEFIN
CONTRATANTE

ORESTINO BORGE REZENDE
CONTRATADO

De acordo:

TALYSSANDRO RODRIGUES ROLIM
Coordenador Jurídico da SEFIN
OAB/CE nº 40.753

Testemunhas:

**FRANCISCO RAFAEL CEDRO SENA
SILVA**
CPF: 063.407.133-51

IGOR ALVES ARAÚJO
CPF: 051.385.723-00