

**CONTRATO**

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

LOCAÇÃO**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB**

Processo Administrativo nº 057.2025.SECOP

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 60031/2025, QUE FAZEM ENTRE SI A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS, E A ADL SERVICES COMUNICAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB** por intermédio do(a) Secretaria Executiva de Contratações Públicas, com sede no(a) Av. Joca Claudino, s/n, Tancredo Neves, na cidade de Cajazeiras - PB, inscrito(a) no CNPJ sob o nº , neste ato representado(a) pelo(a) , prefeita Maria do Socorro Delfino Pereira, brasileira, casada, professora, residente e domiciliada na Rua João Rodrigues Ferreira, s/n, Santa Cecília, Cajazeiras/PB, doravante denominado LOCATÁRIO, e a **ADL SERVICES COMUNICAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, Inscrição no CNPJ nº 30.247.303/0001-74, com sede na Av. Comandante Vital Rolim, s/n, Centro, Cajazeiras/PB, neste ato representado por Jackson Vieira Gomes, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 147.***.***-36 e RG 140.*** SSP/PB, residente e domiciliado na Rua Gabriel Moisés de Souza, nº 50, 1º andar, Bairro da Esperança, Cajazeiras/PB designado LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo nº 057.2025.SECOP e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **Inexigibilidade n. IN96005/2025**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1.1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Avenida Comandante Vital Rolim, s/n, Centro, no Município de Cajazeiras - PB, para abrigar as instalações da POLICLINICA ORCINO GUEDES.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – 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 – DEVERES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

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

3.2. 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 do LOCATÁRIO;

3.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



- 3.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.9. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 3.10. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 3.11. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 3.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação:
 - 3.13.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
 - 3.13.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
 - 3.13.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco 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;
 - 3.14.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.2. 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 seu fosse;
 - 4.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.4. 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;
- 4.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
 - 4.5.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
 - 4.5.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 4.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as



eventuais turbações de terceiros;

4.7. 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;

4.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.9. 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;

4.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

4.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- f. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- g. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- h. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.11.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.13. 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;

4.14. 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/espço físico locado

4.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.17. "Obrigações Assessórias": Compreende todas as despesas e tributos de responsabilidade do Locatário relacionados ao uso do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxa de coleta de lixo, energia elétrica, água, gás, e demais taxas públicas incidentes sobre o Imóvel.

4.18. "Contribuição de Melhoria (CM)": Compreende o tributo de responsabilidade do **Locatário** cobrado em decorrência de obras públicas que valorizam o Imóvel, como pavimentação de vias, redes de saneamento básico e outras melhorias realizadas pelo poder público, nos termos da legislação aplicável.

4.19. "Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública (COSIP)": Refere-se ao tributo de responsabilidade do **Locatário** destinado ao custeio do serviço de iluminação pública, geralmente incluído na conta de energia elétrica do Imóvel, conforme regulado pelas normas municipais.

4.20. "Tarifa de Serviços de Saneamento Básico (TSB)": Engloba a cobrança relativa à coleta, transporte e tratamento de esgoto, realizados pelas concessionárias de saneamento básico responsáveis pela área do Imóvel de responsabilidade do **Locatário**.

4.21. "Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos (TCRS)": Inclui a taxa de responsabilidade do **Locatário**, referente à coleta, transporte e destinação de resíduos sólidos domiciliares e/ou comerciais gerados no Imóvel, conforme estabelecido pela legislação local.

4.22. "Taxa de Licença para Publicidade (TLP)": Refere-se à cobrança de responsabilidade do **Locatário** pela autorização para instalação de anúncios visuais, Página 5 de 19 como letreiros e outdoors, relacionados ao uso do Imóvel, seguindo os requisitos regulamentares pertinentes.

4.23. "Taxa de Licença para Exposição de Mercadorias ou Materiais (TLEM)": Abrange a taxa de responsabilidade do **Locatário**, cobrada pela autorização para exposição de produtos ou materiais em espaços comerciais vinculados ao Imóvel, em conformidade com as normas locais aplicáveis.

4.24. "Fiador": Pessoa física ou jurídica que, nos termos do art. 37 da Lei do Inquilinato, presta garantia solidária e irrevogável a Locadora, assegurando o cumprimento das obrigações contratuais e pecuniárias do **Locatário**, inclusive em caso de inadimplemento, infrações ou danos ao Imóvel.

4.25. "Seguro Locatício": Refere-se ao seguro obrigatório a ser contratado pelo **Locatário**, com cobertura para incêndio, explosões, desastres naturais, danos elétricos e outros sinistros que possam afetar o Imóvel, tendo a Locadora como beneficiário direto.

4.26. "Benfeitorias": Nos termos do art. 96 do Código Civil, as benfeitorias realizadas pelo **Locatário** durante a vigência do contrato classificam-se em:

- a. **Necessárias**: Intervenções imprescindíveis para a preservação do Imóvel, com direito a indenização desde que autorizadas pela Locadora.
- b. **Úteis**: Melhorias que aumentam a comodidade ou utilidade do Imóvel, que poderão ser realizadas com prévia autorização por escrito da Locadora, sem direito a indenização.
- c. **Voluptuárias**: Melhorias meramente estéticas, executadas a critério do **Locatário** e sem direito a qualquer indenização ou reembolso.

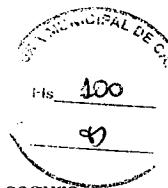
4.27. O **Locatário** declara, neste ato, que recebeu o Imóvel em perfeito estado de conservação, uso e funcionamento, sendo que tal condição encontra-se detalhada no laudo de vistoria anexo ("Laudo de Vistoria"), o qual integra este contrato para todos os efeitos legais. Compromete-se o **Locatário** a restituir o Imóvel ao final deste contrato nas mesmas condições, exceto pelo desgaste decorrente do uso normal.

4.28. A responsabilidade pela obtenção de todas as licenças, alvarás, guias e demais certificações exigidas pelas autoridades competentes para a instalação e operação da atividade comercial a ser desenvolvida no Imóvel recairá integralmente sobre o **Locatário**. O **Locatário** deverá providenciar, no término da locação, a imediata baixa de sua inscrição junto às repartições públicas, de modo a liberar o endereço do Imóvel para futuras locações e garantir a possibilidade de ocupação por um novo **Locatário**.

4.28.1. Na hipótese de não concessão das licenças e alvarás exclusivamente em virtude da ausência de documentação de responsabilidade da Locadora, fica facultado a ambas as Partes a rescisão do presente Contrato, sem ônus para qualquer uma das Partes, obrigando-se o **Locatário** a realizar o pagamento dos aluguéis e encargos até a data de devolução das chaves;

4.28.2. Caso as licenças e alvarás não sejam obtidos pelo **Locatário** em até 30 (trinta) dias do término do prazo de carência eventualmente concedido, o Contrato poderá ser rescindido por qualquer das Partes, sem ônus;

4.28.3. Na hipótese de o **Locatário** não conseguir, por qualquer razão, efetuar o registro junto aos órgãos fiscais ou à Junta Comercial, tal fato não alterará o início da vigência do presente Contrato. A locação será considerada vigente a partir da data estabelecida, independentemente de pendências de



registro que recaiam sobre o Locatário.

4.29. O Locatário declara e obriga-se a contratar, em até 30 (trinta) dias da assinatura deste contrato, seguro abrangente contra incêndio, explosão, desastres naturais e demais riscos que possam comprometer a integridade do Imóvel. Tal seguro deverá nomear a Locadora como beneficiário direto e principal, ficando o valor da indenização automaticamente revertido a Locadora em caso de sinistro, para reposição do imóvel ou reparações necessárias.

4.30. O Locatário compromete-se a renovar o seguro anualmente, apresentando a Locadora cópia da apólice e comprovante de pagamento até 5 (cinco) dias antes do vencimento da apólice anterior. A não renovação constitui infração contratual grave.

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.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS

5.1. 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.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. 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.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)** perfazendo o valor total de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) anual

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou,

ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **IGP-M** de correção monetária. Na ausência desse índice, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (**INPC**) ou, na falta deste, outro índice oficial que reflita a variação inflacionária, conforme autorizado pela legislação vigente.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

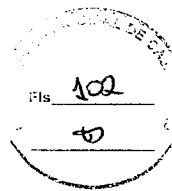
7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

DO PAGAMENTO DO CONSUMO DA ENERGIA ELÉTRICA

7.14. O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento do consumo de energia elétrica referente ao imóvel locado, o qual será apurado com base no registro de consumo em quilowatts-hora (kWh), medido remotamente através de equipamento instalado no imóvel ao final de cada competência mensal.

7.15. O custo do consumo de energia elétrica será calculado à razão de R\$ 0,70 (setenta centavos) por kWh consumido e será calculado conforme a seguinte fórmula:



FÓRMULA PARA O CÁLCULO DO CONSUMO:

$$V = C \times T \times (I + R)$$

Onde:

V = Valor total a ser pago pelo consumo de energia.

C = Consumo mensal de energia elétrica em kWh (quilowatts-hora).

T = Tarifa base por kWh (no caso, R\$ 0,70/kWh).

R = Índice Nacional de Preços ao Consumidor acumulado nos últimos 12 meses (em forma decimal, por exemplo, 5% = 0,05).

OBSERVAÇÃO: O Índice "*R*" será igual a 00 (zero) nos primeiros 11 (onze) meses a contar da data do início da vigência do contrato, e só será aplicado na fórmula a partir da competência referente ao 12º (décimo segundo) mês.

7.16. A apuração do consumo será realizada mensalmente, sendo enviada ao LOCATÁRIO, até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, uma fatura detalhando o total consumido e o valor correspondente ao pagamento.

7.17. O LOCATÁRIO deverá efetuar o pagamento do valor constante da fatura no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da fatura, mediante depósito ou transferência bancária para a conta indicada pela LOCADORA.

7.18. O atraso no pagamento do consumo de energia implicará a aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de mora de 3% (três por cento) ao mês, sem prejuízo de correção monetária.

7.19. O valor da tarifa base aplicada por quilowatt-hora será reajustado anualmente, no mês de janeiro, conforme a variação acumulada nos últimos 12 (doze) meses para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor calculado e divulgado pelo IBGE.

8. CLÁUSULA OITAVA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao

LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.3. Se ao término do prazo contratual, o Locatário não se manifestar formalmente quanto à renovação e permanecer no Imóvel sem oposição expressa da Locadora por mais de 30 (trinta) dias, este contrato será prorrogado por prazo indeterminado, conforme art. 46, §1º, da Lei nº 8.245/91 (“Lei do Inquilinato”). Nesse caso, ambas as Partes poderão denunciá-lo a qualquer momento, mediante aviso por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias para a desocupação.

8.4. A prorrogação tácita não implica alteração nas condições originalmente pactuadas, sendo mantidos os direitos, obrigações e garantias, que continuarão vigentes até a efetiva entrega do Imóvel a Locadora, totalmente desocupado e nas condições previstas neste Contrato.

8.5. A permanência do Locatário no Imóvel após o término do prazo concedido para a desocupação voluntária sem a anuência expressa da Locadora, será aplicada multa compensatória, fixado em 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente sem prejuízo de outras sanções previstas neste contrato, que será cobrado por cada mês de ocupação indevida, nos termos do art. 575 do Código Civil.

8.6. O Locatário compromete-se a devolver o Imóvel, no prazo de até 15 (quinze) dias após o término da locação, em condições adequadas de uso e habitabilidade, livre de pessoas e objetos, com o pagamento regularizado de todas as contas de água, esgoto, luz, limpeza Urbana, IPTU e demais encargos. A entrega das chaves será condicionada à apresentação das quitações e dos comprovantes de desligamento dos serviços.

9. CLÁUSULA NONA - EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 17/01/2025.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

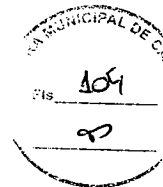
10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.



11. DÉCIMA PRIMEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Cajazeiras para o ano de 2025.

02.130 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

10.302.1004.2064 – BLOCO DE MANUTENÇÃO DAS AÇÕES E SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE DA ATENÇÃO ESPECIALIZADA

3390.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

3390.39 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

16000000 – TRANSFERÊNCIAS FUNDO A FUNDO DE RECURSOS DO SUS PROVENIENTES DO GOVERNO FEDERAL – BLOCO DE MANUTENÇÃO DAS AÇÕES E SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE

10.302.1004.2066 – BLOCO DE MANUTENÇÃO DAS AÇÕES E SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE DA ATENÇÃO ESPECIALIZADA - RECURSOS PRÓPRIOS

3390.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

3390.39 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

15001002 – RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS – SAÚDE

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.2. O fiscal 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.

12.3. 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.

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

14.1.1. Multa Moratória: A mora no pagamento do aluguel sujeitará o Locatário à multa moratória de

PRINCIPAL DE C.
is 105
40

5% sobre o valor devido, acrescida de juros de 1% ao mês, calculados pro rata die, e correção monetária pelo INPC.

14.1.2. Multa por Descumprimento Contratual: No caso de qualquer descumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato por qualquer das Partes, será aplicada à Parte infratora uma multa pecuniária equivalente ao valor de 2 (dois) aluguéis mensais vigentes à época da infração, devidamente corrigidos monetariamente conforme índice de reajuste contratual pactuado. Tal penalidade incidirá independentemente de eventual responsabilidade da Parte infratora por perdas e danos adicionais que sejam comprovadamente causados à outra Parte.

14.1.3. Multa Compensatória por Rescisão Antecipada: Em caso de rescisão antecipada do presente Contrato, promovida pelo Locatário sem justa causa e antes do término do prazo de 60 (sessenta) meses estipulado na Cláusula 5, será aplicada uma multa compensatória proporcional ao período restante do Contrato, calculada com base no valor do aluguel vigente à época da rescisão. Esta multa será devida na proporção de 1/60 (um sessenta avos) do valor de 3 (três) aluguéis para cada mês faltante até o término do Contrato, assegurando que o Locador seja devidamente compensado pelo período não cumprido.

14.1.4. Correção e Atualização das Multas: As multas estabelecidas nesta Cláusula 11 serão atualizadas anualmente pelo índice de reajuste contratual previsto na Cláusula 6, aplicando-se o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM/FGV) ("Índice de Reajuste"), ou, na ausência deste, outro índice oficial que reflita a variação inflacionária, garantindo a atualização monetária das penalidades até o efetivo pagamento pela Parte infratora.

14.1.5. Cumulação de Penalidades e Ressarcimento por Perdas e Danos: As multas estipuladas nesta Cláusula 11 poderão ser cumuladas com outras penalidades e ressarcimentos previstos neste Contrato, incluindo indenização por perdas e danos diretos e indiretos, custos de reparo e despesas adicionais que o Locador venha a incorrer em razão de descumprimento contratual ou da rescisão antecipada por parte do Locatário, sem prejuízo de outras medidas judiciais cabíveis.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

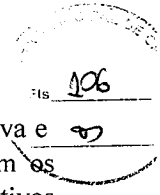
14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **60 (sessenta) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).



14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e /ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

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

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

PREF. MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS
Fls. 307

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Cajazeiras/PB, para dirimir os litígios que decorrem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº14.133/21.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de Cajazeiras - PB, 22 de janeiro de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS
Maria do Socorro Delfino Pereira
Prefeita



ADL SERVICES COMUNICAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
Jackson Vieira Gomes
Locador

TESTEMUNHAS:

- 1 - _____
- 2 - _____