

Processo Administrativo de Locação nº 002/2026

Inexigibilidade de Licitação de Locação de Imóvel PMJ nº 002/2026

Contrato de Locação de Imóvel PMJ nº 001/2026

Contrato de locação de imóvel que entre si celebram o **Município de Jaqueira de Jaqueira-PE** e o Proprietário o Sr. RUY MANOEL BARBOZA RODRIGUES DA SILVA.

O **MUNICÍPIO DE JAQUEIRA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CPNJ sob o nº 01.613.989/0001-71, com sede na Avenida Francisco Pellegrino, nº 161, Centro, Município de Jaqueira, Estado de Pernambuco, neste ato representada pela Prefeita, a Exma.Sra. RIDETE CELLIBE PELLEGRINO DE MACEDO OLIVEIRA, brasileira, casada, portadora da cédula de entidade RG nº 5.166.641-SSP/PE, inscrição no CPF sob o nº 009.860.914-99, residente e domiciliada na Av. Dorinha Rodrigues, s/n, Centro, CEP 55.409-000, Jaqueira, Estado de Pernambuco e pela Secretária da Mulher e Mulher, a Sra. Cássia Maria da Silva Araújo, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 7.383.709 - SDS/PE, inscrita no CPF sob o nº 064.790.204-48, residente e domiciliada na Rua Nova, nº 67, Centro, CEP: 55.409-000, Jaqueira, Estado de Pernambuco, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o Sr. **RUY MANOEL BARBOZA RODRIGUES**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 5353870 SSP/PE, inscrita no CPF sob o nº 033.164.144-52 e na CNH nº 02563905824, residente e domiciliado na Rua Hermano de Barros e Silva, nº 5376 AP-01, bairro Candeias/Prazeres, CEP: 54.430-080, Município de Jaboatão dos Guararapes/PE, doravante denominada **LOCADORA**, têm entre si ajustada o presente contrato direto de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado para o Processo Administrativo de Locação nº 002/2026, Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel PMJ nº 002/2026, regendo-se pelas disposições do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, e pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O presente contrato tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel, localizado na Rua Dionizio Pereira Costa, nº 157, Centro, CEP: 55.409-000 Município de Jaqueira/PE, com inscrição municipal 01.01.047.0319.001, em perfeito estado de uso, consoante memorial fotográfico anexo, **para atendimento de necessidade da Secretaria Mulher Juventude de Jaqueira.**

Subcláusula única. Encontra-se acostado aos autos do Processo Administrativo nº 002/2026 – Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel PMJ nº 002/2026, cuja tramitação resultou no presente instrumento de contrato, o laudo de avaliação constando as atuais condições de habitabilidade do imóvel, apresentado pela Secretaria de Obras Públicas e Serviços Urbanos, sendo que este documento passa a fazer parte do presente contrato, independente de transcrição.

O bem imóvel será utilizado com afetação à instalação da sede da Secretaria da Mulher e Juventude.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO REGIME JURÍDICO

A locação objeto deste termo contratual, plenamente vinculada à proposta da locadora, reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o seu artigo 74, inciso V, pelas disposições da Lei Federal nº 8.245/91, por suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DA LOCAÇÃO

Pela locação do imóvel o locatário pagará à locadora o valor mensal de **RS\$1.000,00 (mil reais)**, por um período de 12 (doze) meses, perfazendo um valor global de **RS 12.000,00 (doze mil reais)**.

Subcláusula primeira. Os aluguéis serão pagos em favor da LOCADORA, em conta bancária de sua titularidade, informada pela mesma ao LOCATÁRIO, ou em favor de representante legal especialmente designado através de procuração pública.

Subcláusula segunda. Fica acordado entre as partes que serão descontadas do valor devido à locadora a título de aluguel, as eventuais benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, desde que indispensáveis ao início de sua utilização e seu pleno funcionamento.

Subcláusula terceira. O atraso no adimplemento da parcela pactuada não enseja interrupção contratual, obrigando-se a LOCADORA a manter a locação do imóvel contratado pelo prazo de até 02 (dois) meses, a contar da data do inadimplemento, nos termos do artigo 137, §2º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, permitindo-se ao LOCATÁRIO após este prazo, optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas e conseqüente extinção do contrato, desde que observadas as disposições dos incisos I e II do §3º do mesmo dispositivo.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO PARA O PAGAMENTO

Fica convencionado que o LOCATÁRIO deverá efetuar o pagamento mensalmente dos aluguéis até o dia 10 (dez) do mês subsequente, salvo em casos de comprovada impossibilidade, caso fortuito ou de força maior.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO DA LOCAÇÃO / VIGÊNCIA

O presente contrato tem vigência de 10 (dez) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos termos e limites prescritos na Lei Federal nº 14.133/2021, se assim o interesse público o exigir.

CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE

Caso o prazo do presente contrato de locação se prorrogue por iguais e sucessivos períodos, por vontade das partes ou por disposição legal compulsória, o aluguel mensal poderá ser reajustado visando a recomposição do valor da moeda decorrentes das perdas inflacionárias do período, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGPM ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, ou outro que venha substituí-los, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Subcláusula primeira. Caso a LOCADORA não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

Subcláusula segunda. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por termo de aditamento, caso realizado em outra ocasião.

Subcláusula terceira. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do presente contrato correrão por conta do seguinte Crédito Orçamentário:

02 – PREFEITURA MUNICIPAL DE JAQUEIRA
02 – PODER EXECUTIVO
02 0200 – ÓRGÃOS E SECRETARIAS DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL
02 0200 020007 – SECRETARIA DA MULHER E JUVENTUDE
08 – Assistência Social
08 122 – Administração Geral
08 122 0401 – GESTÃO ADMINISTRATIVA DO MUNICÍPIO
08 122 0401 2065 0000 – MANUTENÇÃO DO DEPARTAMENTO DA JUVENTUDE E DA MULHER
125 3.3.90.00.00 – Aplicações Diretas

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES DA LOCADORA

São deveres da LOCADORA, além daqueles previstos na Lei Federal nº 8.245/91, sob pena de sujeição aos efeitos do artigo 156 da Lei Federal nº 14.133/2021:

I – Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado em condições de bem servir ao uso em que se destina, na forma que se encontrava no momento do laudo de avaliação;

II – Responder pelos vícios e defeitos pertinentes ao imóvel ocorridos anteriormente à locação, bem como de vícios redibitórios de qualquer natureza; e

III – Pagar as despesas que não se referirem aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel e impliquem alteração da estrutura integral do mesmo, observando, em todo caso, a anuência formal do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES DO LOCATÁRIO

São deveres do LOCATÁRIO, além daqueles previstos na Lei Federal nº 8.245/91:

I – Efetuar o pagamento do aluguel ajustado até o dia 10 (dez) do mês subsequente aos primeiros trinta dias de uso;

II – Manter a forma e o destino do imóvel locado, e não realizar obras ou quaisquer alterações que influam na estrutura do imóvel sem anuência prévia da LOCADORA;

III – Pagar todas as despesas relacionadas ao uso do imóvel, tais como: energia elétrica, ligação de água e esgoto;

IV – Proceder ao pagamento do IPTU do imóvel, podendo fazê-lo por compensação;

V – Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, salvo quanto às deteriorações decorrentes de seu uso normal;

VI – Manter as dependências locadas em boas condições de higiene e limpeza; e

VII – Não modificar as formas internas e externas do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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 o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Nos termos do artigo 27 da Lei Federal nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou de dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado em iguais condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial, ou outro meio de ciência inequívoca.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I - Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - Multa:

a) Moratória de até 3% (três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 15 (quinze) dias; e,

b) Compensatória de até 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

III - Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Poder Executivo do Município de Jaqueira - PE, pelo prazo de até 02 (dois) anos;

IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a Administração pelos prejuízos causados.

Subcláusula primeira. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

Subcláusula segunda. 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 Federal nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei Federal nº 9.784/99.

Subcláusula terceira. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

Subcláusula quarta. 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.

Subcláusula quinta. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

Subcláusula sexta. As penalidades serão obrigatoriamente divulgadas no sítio oficial deste Poder Executivo (<https://www.jaqueira.pe.gov.br/>) e publicadas na imprensa oficial.

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

Subcláusula oitava. A LOCADORA reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS MEDIDAS ACAUTELATÓRIAS

Consoante o artigo 45 da Lei Federal nº 9.784, de 1999, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

A presente locação poderá ser rescindida sem o pagamento de multa, hipótese na qual ambas as partes ficarão obrigadas a notificar a outra por escrito por no mínimo 30 (trinta) dias.

Subcláusula primeira. A rescisão 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.

Subcláusula segunda. 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.

Subcláusula terceira. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133 de 2021, 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Subcláusula quarta. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.

Subcláusula quinta. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização e acompanhamento dos serviços contratados e realizados ficarão a cargo da Secretaria da Mulher e Juventude, por meio de fiscal de contrato previamente designado, a quem compete verificar se a LOCADORA está executando corretamente a prestação dos serviços, obedecendo ao presente contrato e aos demais documentos que o integram.

Subcláusula primeira. Compete à fiscalização do LOCATÁRIO, elaborar as justificativas para instrução dos procedimentos que resultarem em Termos Aditivos e as justificativas e fundamentações de quaisquer outros instrumentos de alteração contratual, bem como sugerir normas e orientações visando o exato cumprimento deste contrato.

Subcláusula segunda. A fiscalização do presente contrato será exercida pela servidora contratada Thianne Judith Silva Leite, ocupante do cargo de Engenheira Civil, matrícula nº 33617, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da locação e exercer em toda a sua plenitude a ação fiscalizadora de que trata a Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

Em conformidade com o parágrafo único do artigo 94 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

De acordo com o disposto no § 1º do artigo 92 da Lei Federal n.º 14.133/21, fica eleito o Foro da Comarca de Jaqueira, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões porventura oriundas do presente contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só fim, na presença das testemunhas, abaixo assinadas a tudo presentes.


Jaqueira (PE), em 06 de janeiro de 2026.

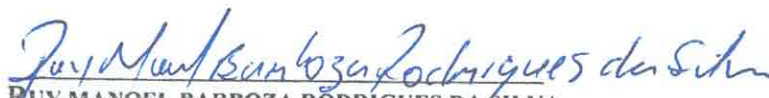

MUNICÍPIO DE JAQUEIRA/PE

Locatário/Contratante


Prefeita

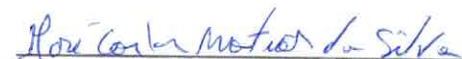
Ridete Cellibe Pellegrino de Macedo


MUNICÍPIO DE JAQUEIRA
Locatário
Cássia Maria da Silva Araújo
Secretária da Mulher e Juventude


RUY MANOEL BARBOZA RODRIGUES DA SILVA
CPF nº 033.164.144-52
Locadora

TESTEMUNHAS:


Nome:
CPF: 045.568.912.85


Nome:
CPF: 472.985.294-04

