

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO Nº 041/2025**  
**Proc.de Dispensa nº 027/2025**  
**Inexigibilidade nº 011/2025**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE  
E O SR. FLAVIO FERREIRA SILVA.**

O MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.091.569/0001-63, por meio da **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE PESSOAS**, neste ato representado por o seu Secretária, Sr. Paulo Cesar de Farias e o Sr. **Flavio Ferreira Silva**, CPF nº **024.487.874-92** e doravante denominado **LOCADOR**, têm justo e acordado celebrar o presente **CONTRATO**, com fundamento no 74, V, da Lei nº 14.133/21 atendidas as cláusulas, e condições que se enunciam a seguir.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO** – Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel localizado na VIA CONTORNO 01 (ACAUA 2º E 3ª ETAPA), 91 Lot ACAUÁ 3ª ETAPA Quadra Q-X Lote L-12B - SANTO AGOSTINHO - Santa Cruz do Capibaribe/PE - Cep: 55190-000, inscrito no cadastro municipal de imóveis sob o nº 1.0013.001.04.0191.0001.9, sequencial nº 1051959.9, de propriedade do Sr. FLAVIO FERREIRA SILVA, CPF: 024.487.874-92 para o funcionamento do Almoarifado da Prefeitura, pelo período de 12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE** – O objeto do presente contrato destina-se ao desenvolvimento das atividades da Secretaria de Planejamento e Gestão de Pessoas.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO** – O presente contrato passará a vigorar na data da assinatura deste instrumento, finalizando sua vigência em **12 (doze) meses**.

**Parágrafo Primeiro** – Em caso de solicitação de rescisão antecipada por parte do locador, este arcará com a multa de quebra contratual no valor referente a prestação de três aluguéis.

**Parágrafo Segundo** – Em caso de solicitação de rescisão antecipada por parte do locatário, este não arcará com qualquer ônus oriundo de tal rescisão.

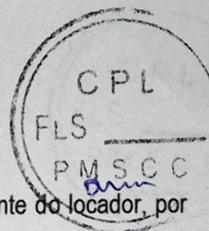
### CLÁUSULA SEXTA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

**Subcláusula primeira** – A Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Pessoas, o Sr. **Paulo Cesar de Farias** – Portaria: **008/2025.2025**.

**Subcláusula segunda** - A fiscalização do Contrato ficará sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Pessoas, Secretário Executivo de Planejamento, o Sr. **Aurimar Ramos de Lima**, Portaria: **010/2025**.

**CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** – Pela locação ora ajustada o locatário pagará o locador a importância mensal de **R\$ 4.000,00 (quatro mil e reais)**, o que totaliza o valor global de **48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, considerando a vigência contratual de **12 (doze) meses**.

**Parágrafo Primeiro** – Eventuais atrasos no pagamento dos aluguéis não enseja a interrupção contratual; obrigando-se o locador a manter a locação do imóvel contratado, pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que se verificou o inadimplemento da prestação mensal.



**Parágrafo Segundo** – Os pagamentos serão efetuados mediante crédito em conta corrente do locador, por ordem bancária, caso não haja fato impeditivo para o qual o mesmo tenha concorrido.

**Parágrafo Terceiro** - As alterações obedecerão ao disposto nos artigos 124 ao 126, 129 ao 131 e 134 da Lei nº 14.133/2021.

**CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE** – O aluguel convencionado na Cláusula Quarta será reajustado anualmente, de acordo com o índice estabelecido pelo IPCA/IBGE, caso haja prorrogação da vigência contratual.

**Parágrafo Único** – No caso de vir a ser suprimido o índice convencionado no caput desta Cláusula, será adotado o que vier a substituí-lo.

### **CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**10.01. - O LOCADOR** é obrigado a:

10.01.01 - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

10.01.02 - Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

10.01.03 - Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel.

10.01.04 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

10.01.05 - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

10.01.06 - Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes na instalação elétrica, etc;

10.01.07 - Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

10.01.08 - Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

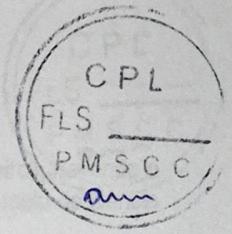
10.01.09 - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

10.01.10 - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

10.01.11 - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

10.01.12 - Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

10.01.13 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



**10.02 - O LOCATÁRIO é obrigado a:**

10.01.01 - Pagar pontualmente o aluguel;

10.01.02 - Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 01.01 deste instrumento;

10.01.03 - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

10.01.04 - Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

10.01.05 - Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

10.01.06 - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

10.01.07 - Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.01.08 - Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e de esgoto;

10.01.09 - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição

**CLÁUSULA SETIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL** – O presente contrato obriga o locador e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pelo locatário, desse seu direito, obriga-se o locador, a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância de suas cláusulas, pela outra parte.

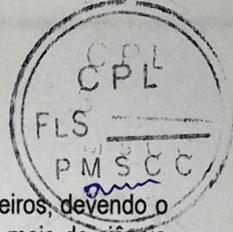
**CLÁUSULA OITAVA - IMPEDIMENTOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL** – No caso de incêndio, ou na ocorrência de qualquer outro motivo de força maior, que impeça a utilização total ou parcial do imóvel locado, por parte do **LOCATÁRIO** esta poderá alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o locador a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que o locador assista direito a qualquer indenização.

**CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS – O Locatário poderá:**

I – Realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

II - Exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele: a) de benfeitorias necessárias, quando o locador, se previamente notificado, houver se recusado a realizá-las ele próprio; b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 27 da lei 8.245/91 no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o



locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

**Parágrafo Primeiro** - O direito de preferência do locatário caducará, se não manifestado, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Segundo** - O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar da alienante, perdas e danos.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO** – O cometimento de irregularidades no procedimento ou na execução sujeitará o particular à aplicação de sanções administrativas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS** – As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta dos recursos consignados no orçamento do Município de Santa Cruz – Fundo Municipal de Saúde, a seguir especificado:

**Unidade gestora:** 129001 - Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe

**Órgão orçamentário:** 2000 - PODER EXECUTIVO

**Unidade orçamentária:** 2003 - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE PESSOAS

**Função:** 4 - Administração

**Subfunção:** 122 - Administração Geral

**Programa:** 405 - GESTÃO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE PESSOAS.

**Ação:** 2.100 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES GERAIS DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE PESSOAS.

**Despesa 254** -3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

**Fonte de recurso:** 501 - MSC - 1.501.0000 Recursos Próprios - 1.501.0000

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES** – O regime jurídico dos contratos instituído pela Lei nº 14.133/2021 confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas previstas em seu art. 104.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERÇA – DO FORO** – O foro do presente contrato será o da comarca de Santa Cruz do Capibaribe, excluído qualquer outro.

E, por estarem de acordo, firmam o presente contrato em 03 (Três) vias de igual teor para um só efeito legal.

Santa Cruz do Capibaribe (PE) 30 de abril de 2025

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE PESSOAS  
PAULO CESAR DE FARIAS  
LOCATARIO**

**FLAVIO FERREIRA SILVA  
LOCADOR**