



CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº 012/2026
Proc.de Dispensa nº 001/2026
Inexigibilidade nº 001/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE E A EMPRESA GPF EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA.

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, através de seu Secretário, o Sr. **Paulo Cesar de Farias** e a empresa **GPF EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA**, inscrita no CNPJ 50.351.373/0001-85, com sede na Rua Antonio Felix da Silva, nº 156, Lot SANTO ANTÔNIO Quadra G Lote 01, Bairro Novo, Santa Cruz do Capibaribe - PE, representa pelo o Sr. Grinaldo Francisco Bezerra Junior, 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 deste contrato, a locação de imóvel localizado na **Rua Antônio Félix da Silva, Nº 156, Loteamento Santo Antônio, Bairro Novo - CEP: 55192-444, Santa Cruz do Capibaribe/PE**, de propriedade da **GPF EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA**, inscrita no CNPJ 50.351.373/0001-85 destinado ao funcionamento do Prédio/Sede da Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe/PE, pelo período de 12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE – Funcionamento do Prédio/Sede da Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe – PE.

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

PSubcláusula primeira – A Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Pessoas, através de seu Secretário, o Sr. **Paulo Cesar de Farias**, inscrito no CPF nº [REDACTED], Portaria GP nº 008/2025.

Subcláusula segunda - A fiscalização do Contrato ficará sob responsabilidade da Secretaria

CENTRAL DE LICITAÇÕES



Municipal de Planejamento e Gestão de Pessoas, através do Secretário Executivo de Planejamento, o Sr. **Aurimar Ramos de Lima**, inscrito no CPF nº [REDACTED], Portaria GP nº 010/2025.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO – Pela locação ora ajustada o locatário pagará o locador a importância mensal de **R\$ 28.000,00 (vinte e oito e mil reais)**, o que totaliza o valor global de **R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais)**, considerando a vigência contratual de **12 (doze) meses**.

Parágrafo Primeiro – Eventuais atrasos no pagamento dos alugueis 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

CENTRAL DE LICITAÇÕES



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 sessão 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 da Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe, a seguir especificado:

Unidade gestora: 12900 - Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe

Unidade orçamentária: 2003 - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE PESSOA

Função: 4 - Administração

Subfunção: 122 - Administração Geral

Programa: 405 2.100 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES GERAIS DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE PESSOAS.

3.3.90.39 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

Fonte de Recursos – Recursos Próprios

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.

CENTRAL DE LICITAÇÕES



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), 25 de fevereiro de 2026.

PAULO CESAR DE FARIAS:00817832483
Digitally signed by PAULO CESAR DE FARIAS:00817832483
Date: 2026.02.26 10:11:05 -03'00'

Paulo Cesar de Farias
Secretaria de Planejamento e Gestão de Pessoas
ÓRGÃO GERENCIADOR

Documento assinado digitalmente
gov.br GRINALDO FRANCISCO BEZERRA JUNIOR
Data: 26/02/2026 15:42:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GPF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
Grinaldo Francisco Bezerra Junior
LOCADOR

CENTRAL DE LICITAÇÕES