

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

**CONTRATO Nº 051/PGM/2025 QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO
VELHO, POR INTERMÉDIO DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO/SEMED, DE UM LADO E DO
OUTRO, CESC - CENTRO EDUCACIONAL
SONHOS DE CRIANÇA LTDA, PARA FINS
QUE ESPECIFICAM**

Ao primeiro dia do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco, o **MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, pessoa jurídica de Direito Público Interno CNPJ: 05.903.125/0001-45, Av. 7 de Setembro esquina com Av. Farquar S/N – Centro CEP: 76.801-020 – Porto Velho – Rondônia, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED**, representada pelo Sr. Secretário, **LEONARDO PEREIRA LEOCADIO**, doravante denominado **LOCATÁRIO**; e empresa **CESC - CENTRO EDUCACIONAL SONHOS DE CRIANÇA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 04.307.597/0001-72 com sede na Rua Governador Ari Marcos nº 1050, Bairro Agenor de Carvalho, nesta capital, neste ato legalmente representada por **DALVA ALVES DOS SANTOS**, doravante denominado **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no **Processo Administrativo nº 00600-00013283/2025-48-e**, 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 **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, decorrente de inexigibilidade de licitação, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto do contrato a locação 01 sala de 12 m²; 01 sala de 16 m²; Banheiro feminino: 04 boxes, 03 lavatórios, 01 chuveiro, hall com espelho e 04 lâmpadas; Banheiro masculino: 04 boxes, 03 lavatórios, 01 chuveiro, hall com espelho e 04 lâmpadas; Cozinha: 01 lâmpada, fogão industrial e pia de inox; Lavanderia: com tanque e armário de madeira com 04 prateleiras; Refeitório: mesa grande de madeira e 04 bancos de madeira; Área de fuga/emergência; Pátio coberto: estrutura metálica com telha de aluzinco, medindo 100 m², com 04 ventiladores de parede e 01 bebedouro de inox com filtro de carvão ativado; Sistema hidráulico: poço semiartesiano com bomba elétrica, clorador automático e boias elétricas em duas caixas d'água instaladas. localizado na Av. Gov. Ari Marcos, 1050, fundos Cep 76.820-232, com entrada principal a Rua Ester Sales, Bairro Agenor de Carvalho – Porto Velho – RO, nesta capital, para **funcionamento da Unidade de Ensino** Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) **Wadih Darwich Zacarias**, atendendo às necessidades da **Secretaria Municipal de Educação – SEMED**.

1.2. O presente contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA 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 às necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO:

3.1. O valor mensal da locação do imóvel a que se refere este contrato será de **R\$ 23.700,60 (vinte e três mil e setecentos reais e sessenta centavos)**, sendo o valor total da locação de **R\$ 284.407,20 (duzentos e oitenta e quatro mil quatrocentos e sete reais e vinte centavos)**, referente ao período de 12 (doze) meses.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS RECURSOS:

4.1. A cobertura das despesas decorrentes da presente contratação até o final do exercício financeiro de 2025 ocorrerá por conta dos recursos consignados da **Secretaria Municipal de Administração/SEMED**, conforme a programação orçamentária a seguir:

Projeto Atividade nº 09.01.12.122.313.2.273 - Manutenção da sede e unidades educacionais, Elemento de Despesa 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física, Fonte de Recursos 1.540.0030.0000 - TRANSFERÊNCIAS DO FUNDEB - IMPOSTOS E TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS - 30%, conforme **Nota de Empenho nº 3874/2025**, no valor de **R\$ 94.802,40 (noventa e quatro mil oitocentos e dois reais e quarenta centavos)**, e-DOC F5669103.

4.2. Os recursos remanescentes para cobrir as despesas referentes ao exercício vindouro devem ser consignados pela secretaria por meio de termo de apostilamento.

5. CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

5.1. 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;

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

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

5.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

5.6. 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;

5.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e rede lógica, bem como o sistema hidráulico, a rede elétrica e toda a tubulação frigorígena para a ligação dos ares-condicionados, conforme divisões e layouts definido pelas unidades requisitantes.

5.8. Realizar, dentro do prazo necessário, todos os eventuais consertos estruturais que possam comprometer a segurança do imóvel e de seus ocupantes, bem como aqueles decorrentes de causas naturais;

5.9. Fica a LOCADOR, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;

5.10. Notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;

5.11. Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado (quando houver);

5.12. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como aqueles provenientes das adaptações realizadas no Contrato;

5.13. Realizar manutenção nas redes elétrica, hidráulica, hidrossanitária e estrutural, quando necessário;

5.14. Realizar manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Pânico, conforme normas da ABNT e CBMRO;

5.15. Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;

5.16. Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual, realizada a vistoria para certificação de que o prédio está em perfeitas condições, salvo as deteriorações de seu uso normal;

5.17. Arcar com despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, desde que feita em comum acordo entre as partes;

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

6. CLÁUSULA SEXTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

- 6.1.** Pagar o aluguel e encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 6.2.** Pagar as despesas, se houver, entendidas como aquelas necessárias a sua administração, como, por exemplo, consumo de água e esgoto, gás e luz;
- 6.3.** Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 6.4.** Realizar vistoria, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 6.5.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 6.6.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano o defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.7.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991, desde que o problema não seja ocasionado por mal uso;
- 6.8.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 6.9.** Não modificar a forma externa ou interno do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 6.10.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, se houver, cujo pagamento não seja do seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 6.11.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, 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.
- 6.12.** Antes da assinatura do contrato, o LOCATÁRIO, por seu representante, deverá promover as vistorias necessárias, registrando através de registro fotográfico as condições do imóvel, bem como, realizar registro fotográfico antes de rescindir o contrato;
- 6.13.** 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.

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

7.1. 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.

7.1.1. 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.

7.2. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA - GESTÃO DO CONTRATO:

8.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará responsabilização;

8.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim;

8.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados por ato do Secretário Municipal de Administração na forma da Lei n.º 14.133/2021, art. 117, caput;

8.4. A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração;

8.5. O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação do LOCADOR, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;

8.6. No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido;

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

8.7. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente;

8.8. A fiscalização do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do LOCADOR e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações;

8.9. Para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão;

8.10. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual;

8.11. As atribuições e responsabilidades do gestor e da equipe de fiscalização observarão o disposto no Decreto Nº 11.246/2022.

9. CLÁUSULA NONA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO:

9.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 20 dias (vinte) dias.

9.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será realizado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, pelo LOCADOR;

9.3. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco indicado pelo LOCADOR;

9.4. Não haverá sob hipótese alguma, pagamento antecipado;

9.5. Para fins de pagamentos, o recibo deve obrigatoriamente incluir as seguintes referências:

- a) Objetivo do contrato;
- b) Número do processo;
- c) Número da nota de empenho;
- d) Banco, agência e conta-corrente do locador.

9.6. 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

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

9.7. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

9.8. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.9. A Administração deverá realizar consulta a fim de: 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).

9.10. Constatando-se 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.

9.11. 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.

9.12. 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.

9.13. 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 de habilitação.

9.14. Caso seja verificado que o LOCADOR deixou de executar o objeto em consonância com Contrato ou com Termo de Referência, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

9.15. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

$EM = I \times N \times VP$

Sendo:

EM: Encargos moratórios;

N: Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento;

VP: Valor da parcela em atraso;

I: Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim, apurado:

TX = Percentual da Taxa Anual = 6%

$I = (TX/100)/365 = (6/100)/365 = 0,00016438$

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

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

9.17.1. 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO:

10.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses, a partir da assinatura do mesmo**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

10.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel, sendo que o valor da primeira parcela da locação será proporcional aos dias em que o imóvel foi efetivamente ocupado pela Administração.

10.1.2. 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;
- e.** Seja juntada a avaliação técnica mercadológica de competência da SGP demonstrando a compatibilidade do valor de mercado do imóvel locado.

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

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

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

10.1.2.3. 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.

10.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO:

11.1. 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.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REAJUSTE:

12.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 19/09/2025.

12.2. 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.

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

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

12.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

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

12.7. 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.

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

12.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

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

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 - INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES:

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

14.1.1. Advertência, pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

14.1.2. Multa de 3% (três por cento) sobre o valor do aluguel mensal pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);

14.1.3. Multa de 7% (sete por cento) sobre o valor do aluguel mensal pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);

14.1.4. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da SEMAD, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

14.1.5. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

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

14.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

14.3.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

14.3.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

14.3.3. Demonstrarem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

14.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.5. 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.

14.6. 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 e cobrados judicialmente.

14.7. Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

14.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

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

14.10. Os procedimentos de apuração e aplicação das penalidades deverão observar as disposições previstas nos artigos 95 a 130 do Decreto Municipal nº 18.892/2023.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL:

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

15.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

15.3. 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.

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

15.3.2. 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.

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

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

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

15.4.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.4.3. Indenizações e multas

15.5. 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 n.º 14.133, de 2021)

15.6. 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 n.º 14.133, de 2021).

15.7. Na hipótese de extinção da locação, o LOCATÁRIO poderá reformar ou indenizar o LOCADOR para entrega do imóvel nas mesmas condições iniciais.

15.8. No caso de indenização, o LOCATÁRIO ofertará ao LOCADOR indenização baseada em avaliação feita a pedido do fiscal do contrato ao departamento de engenharia responsável e nos registros fotográficos feitos antes e depois da rescisão do contrato, excluídos os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

15.9. O valor da indenização ofertado pelo LOCATÁRIO, a requerimento do LOCADOR, poderá ser alvo do contraditório e ampla defesa.

15.10. Nos casos em que reste impossibilidade à 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 o LOCATÁRIO não seja o causador.

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 – DA 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 Eletrônico Oficial do Município (Portal da Transparência)**, 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:

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Porto Velho/RO para dirimir as dúvidas e controvérsias oriundas do presente termo de renovação de contrato de locação.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Documento assinado digitalmente
gov.br LEONARDO PEREIRA LEOCADIO
Data: 07/10/2025 21:55:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Porto Velho – RO, 01 de outubro de 2025.

LEONARDO PEREIRA LEOCADIO
Secretário Municipal de Educação

Documento assinado digitalmente
DALVA ALVES DOS SANTOS gov.br
Data: 07/10/2025 16:36:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Representante Legal

VISTO:
FELIPPE
IDAK
AMORIM
SANTOS:849
13657291
Assinado digitalmente por FELIPPE
IDAK AMORIM SANTOS:84913657291
RG: 13657291-9
CPF: 030.117.141-00
Data: 2025.10.07 11:27:18-0400
Fim do documento assinado digitalmente
Data: 2025.10.07 11:27:18-0400
Fim do documento assinado digitalmente

FELIPPE IDAK AMORIM SANTOS
SUBPROCURADOR DA SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS.

SUBPROCURADORIA ADMINISTRATIVA, CONVÊNIOS E CONTRATOS
CONTRATO Nº 051/PGM/2025 – PROCESSO Nº 00600-00013283/2025-48-e

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF nº



Documento assinado digitalmente
MARCOS AURELIO FURUKAWA
Data: 08/10/2025 08:50:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NOME:
CPF nº



Documento assinado digitalmente
RAIMUNDO LAUREANO DA SILVA NETO
Data: 08/10/2025 09:12:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



Assinado por **Marcos Aurélio Furukawa** - Diretor do Departamento Administrativo - Em: 09/10/2025, 08:30:09