



CONTRATO Nº 03/2026/CGAF/SEMUSA

PROCESSO Nº 005.002864/2025-82

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO VELHO POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, DE UM LADO E DO OUTRO A ASSOCIAÇÃO CULTURAL EDUCACIONAL COMUNITÁRIA LEÃO, PARA FINS QUE ESPECIFICAM.**

Aos treze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, o **MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 05.903.125/0001-45, com sede na avenida Sete de setembro, nº 237, centro, nesta Capital, neste ato representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA**, através do Sr. Secretário, **JAIME GAZOLA FILHO**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade nº 437xxx SSP/RO e CPF nº xxx.229.xxx-34, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a **ASSOCIAÇÃO CULTURAL EDUCACIONAL COMUNITÁRIA LEÃO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 02.098.170/0001-86 com sede a rua Colatina, nº 2100, Bairro Marcos Freire, neste ato representada pela senhora **ELISÂNGELA FERREIRA PEREIRA CORREA**, portadora do RG: xx70208 - SSP/RO e do CPF nº. xxx.305.xxx-61, residente e domiciliado à Av. Amazonas nº 3977, no Município de Porto Velho, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, resultante do Chamamento Público nº 009/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA por dispensa de licitação, nos moldes do art. 74, V, da Lei 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991 e alterações posteriores, conforme consta nos autos do **Processo Administrativo e-tcdf nº 00600-00035313/2025-77-e, Sel 005.002864/2025-82**, devendo ser observadas as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1.** Este Termo de Contrato tem como objeto a Locação de um imóvel comercial em área urbana para uso institucional, com área total construída de 1.550,40 m<sup>2</sup> (mil quinhentos e cinquenta metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), composto por 01 (um) galpão principal com área de 529,85 m<sup>2</sup>, coberto e com pé-direito de 9,00m, apropriado para abrigo e estacionamento de ambulâncias; 08 (oito) salas com área de 36,00 m<sup>2</sup> cada; 06 (seis) salas com área de 37,50 m<sup>2</sup> cada; 03 (três) salas internas ao galpão com área de 13,80 m<sup>2</sup> cada; 01 (um) refeitório com área de 28,50 m<sup>2</sup>; 01 (uma) copa com área de 15,30 m<sup>2</sup>; 01 (uma) despensa com área de 13,95 m<sup>2</sup>; 01 (um) vestiário feminino com área de 19,45 m<sup>2</sup>; 01 (um) vestiário masculino com área de 19,45 m<sup>2</sup>; 01 (um) lavabo PCD feminino com área de 2,25 m<sup>2</sup>; 01 (um) lavabo PCD masculino com área de 2,25 m<sup>2</sup>; 01 (um) banho PCD com área de 3,25 m<sup>2</sup>; e 01 (um) estacionamento de embarque e desembarque com área de 58,50 m<sup>2</sup>, situado no endereço Rua Colatina, nº 2100, Bairro Marcos Freire, CEP: 7681-090, Porto Velho - RO. dispondo de infraestrutura adequada para o funcionamento da Unidade de Pronto Atendimento Jose Adelino.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Integra este contrato, independente de transcrição, vinculando as partes, o Processo Administrativo nº 005.002864/2025-82, em especial:

- a) **Edital de Chamamento Público nº 009/2025/DIAC/DA/CGAF/SEMUSA (e-doc ACF2B1F9);**
- b) **Ato de Autorização da Contratação Direta (0653710);**
- c) **Termo de Referência (id. 0565607);**
- d) **Proposta Comercial (e-doc 5D580C22 e 76336C03);**

### **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 as necessidades da Administração Pública.

**2.2.** A contratação decorre do cumprimento das obrigações fixadas no Termo de Referência, especialmente no que se refere à adequação do imóvel.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO**

**3.1.** O valor mensal da locação do imóvel a que se refere este contrato será de **R\$ 46.917,15 (quarenta e seis mil, novecentos e dezessete reais e quinze centavos)**, sendo o valor anual de **R\$ 563.005,80 (quinhentos e sessenta e três mil, cinco reais e oitenta centavos)**.

**3.2.** Os efeitos financeiros do contrato de locação terão início a partir da entrega definitiva do imóvel, precedida de vistoria técnica.

### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS RECURSOS**

**4.1.** A cobertura das despesas decorrentes da presente contratação até o final do exercício financeiro de 2026 ocorrerá por conta dos recursos consignados da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUSA, conforme a programação orçamentária a seguir:

**4.1.1.** Programa/Atividade Código nº 08.31.10.302.329.2.669, Elemento de Despesa 3.3.90.39.10, Fonte de Recursos: 1.600.0000 -

TRANSFERÊNCIAS FUNDO A FUNDO DE RECURSOS DO SUS PROVENIENTES DO GOVERNO FEDERAL - Bloco de Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde, conforme NOTA DE EMPENHO 828/2026, no valor de R\$469.171,50 (quatrocentos e sessenta e nove mil, cento e setenta e um reais e cinquenta centavos) id.0641027.

4.2. Os recursos remanescentes serão consignados posteriormente pela Secretaria Municipal de Saúde quando da abertura do exercício financeiro seguinte, mediante apostilamento.

### 5. CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

5.1. A LOCADORA obriga-se a:

5.2. 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;

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

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

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

5.6. 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;

5.7. 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;

5.8. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e rede lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, conforme divisões e layouts definidos pela unidade requisitante.

5.9. 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;

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

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

5.12. Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;

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

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

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

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

5.17. Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;

5.18. 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;

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

5.20. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

5.21. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

5.22. 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;

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

6.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

6.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

6.3. Pagar as despesas, se houver, entendidas como aquelas necessárias a sua administração, como, por exemplo, consumo de água e esgoto, gás e luz;

6.4. 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;

6.5. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA;

6.6. 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;

6.7. 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;

6.8. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.

6.9. 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 da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

6.10. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

- 6.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADORA**, 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;
- 6.12. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 6.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 6.14. Entregar imediatamente a **LOCADORA** 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**;
- 6.15. Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** 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;
- 6.16. 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;
- 6.17. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 7.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
- 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 - DA GESTÃO DO CONTRATO**

- 8.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei nº 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 Saúde, na forma da Lei nº 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 da **LOCADORA**, 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;
- 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 da **LOCADORA** 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 nº 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 LIQUIDACÃO 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 pela **LOCADORA** 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, pela **LOCADORA**;
- 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:
- Objetivo do contrato;
  - Número do processo;
  - Número da nota de empenho;



d) Banco, agência e conta-corrente da Locadora.

**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 a **LOCADORA** 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**.

**9.7.** O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela **LOCADORA**.

**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:

**9.9.1.** verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;

**9.9.2.** consultar a existência de alguma penalidade que impeça ou proíba, 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 a **LOCADORA** 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 nº 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

**9.15.** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** 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:

$$EM = I \times N \times VP$$

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:

$$TX = \text{Percentual da Taxa Anual} = 6\%$$

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

**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.

**9.18.** 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 **12 (doze) meses**, a partir da data de sua assinatura, ou até a conclusão da obra de reforma do Pronto Atendimento José Adelino da Silva, o que ocorrer primeiro, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

**10.1.1.** 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 a **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA** informando o interesse na prorrogação;

d. Seja comprovado que a **LOCADORA** mantém as condições iniciais de habilitação;

e. Seja juntada a avaliação técnica mercadológica de competência da SMCL atestando a compatibilidade do valor de mercado do imóvel locado.

- 10.1.2. A LOCADORA não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.
- 10.1.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 10.1.4. O contrato não poderá ser prorrogado quando a LOCADORA tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.
- 10.1.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) 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 irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação mercadológica do imóvel, em 19/09/2025.
- 12.2. Após o interregno de um ano, desde que requerido pela LOCADORA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCATÁRIO, do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), fornecido pelo IBGE, ou outro que venha substituí-lo.
- 12.3. Os reajustes serão precedidos, obrigatoriamente, de solicitação da CONTRATADA, acompanhada de memória de cálculo, até a data limítima da prorrogação, sob pena de preclusão.
- 12.4. A concessão do reajuste do valor do aluguel ficará limitada ao valor máximo avaliação mercadológica realizada pela Secretaria Municipal de Contratos, Convênios e Licitações - SMCL.
- 12.5. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 12.6. 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).
- 12.7. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 12.8. 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.
- 12.9. 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.
- 12.10. O reajuste será realizado por apostilamento.
- 12.11. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado apontado na avaliação mercadológica da SMCL para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção do preço de mercado aferido pelo Município.

## **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.
- 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 ADMINISTRATIVAS E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES**

- 14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará a LOCADORA, 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 5% a 10% 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 10% a 30% 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 SEMUSA, 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 reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA 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. 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

- 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 a **LOCADORA**, 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.
- 15.3.3. 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, desde que solicitado dentro do prazo de vigência contratual, 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 a **LOCADORA** para entrega do imóvel nas mesmas condições iniciais.
- 15.8. No caso de indenização, o **LOCATÁRIO** ofertará a **LOCADORA** 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;
- 15.9. O valor da indenização ofertado pelo **LOCATÁRIO**, a requerimento da **LOCADORA**, 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 - 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**, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 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 cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, para o exercício e cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente contrato, que depois de lido e achado conforme é assinado pelas partes, dele sendo extraídas as cópias necessárias para seu fiel cumprimento, todas de igual teor e forma, devidamente certificadas pela Diretoria Executiva.

Porto Velho - RO, 13 de março de 2026.

**JAIME GAZOLA FILHO**

Secretário Municipal de Saúde

LOCATÁRIO

*Elisângela Ferreira Pereira Correa*  
**ELISANGELA FERREIRA PEREIRA CORREA**

Representante Legal

LOCADOR

**02.098.170/0001-86**  
ASSOCIAÇÃO CULTURAL EDUCACIONAL  
COMUNITÁRIA LEÃO  
Rua: Colatina, nº 2100  
Bairro: Marcos Freire - Cep: 76.814-090  
Porto Velho **RO**

VISTO

*Marcia Alves da Silva*  
**MARCIA ALVES DA SILVA**

Diretora Executiva



Documento assinado eletronicamente por **Jaime Gazola Filho, Secretário(a)**, em 13/03/2026, às 13:55, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Marcia Alves da Silva, Diretor(a)**, em 13/03/2026, às 13:58, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **0654405** e o código CRC **18159FB1**.



005.002864/2025-82

0654405v12