



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA
"A transformação começa com trabalho"
GABINETE DO PREFEITO



CONTRATO Nº 032/2025
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 032/2025

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
PACARAIMA E ANTONIO FLAVIO
BORGES BRITO PARA OS FINS A QUE
SE ESPECIFICA.

O MUNICÍPIO DE PACARAIMA – RR, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 01.612.675/0001-54, com sede na Rua Monte Roraima, s/n - Vila Nova, na cidade de Pacaraima/RR, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito **WALDERY D'AVILA SAMPAIO**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº: 670.646.473-20, residente e domiciliado na Rua Anel Viário, nº. Ap 02, Centro, neste município, doravante denominado **CONTRATANTE**, e o Sr. **ANTONIO FLAVIO BORGES BRITO**, inscrita no CPF nº 191.305.623-68, residente e domiciliado na Rua Parimé, nº 1181, São Vicente, município de Boa Vista/RR, doravante designado **CONTRATADO**, tendo em vista o que consta no Processo nº **032/2025** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **Inexigibilidade de Licitação nº 017/2025**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA GARAGEM DE VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS, DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA/RR**, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VL. UNIT. (R\$)	VL. TOTAL (R\$)
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA GARAGEM DE VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS, DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA/RR.	MÊS	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00
VALOR TOTAL					R\$ 42.000,00



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA
"A transformação começa com trabalho"
GABINETE DO PREFEITO



1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência;

1.3.2. A Autorização de Contratação Direta

1.3.3. A Proposta do contratado; e

1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do contrato, prorrogável por até 5 anos, na forma dos *artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021*.

2.2. O prazo estabelecido para que o Locador assine o Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação.

2.3. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

2.4. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

2.5. Quando as circunstâncias específicas do atendimento à necessidade pública indicarem que é mais vantajoso, poderá ser utilizado prazo superior, devendo o gestor apresentar justificativas e demonstrações pertinentes, bem como haver anuência da autoridade competente.

2.6. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses municipais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

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

2.8. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução do contrato.

2.9. Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.



CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

5.1. O valor mensal da contratação é de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, perfazendo o valor total de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)** anual.

5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

6.1. O prazo para pagamento ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE

7.1. O contrato poderá ser reajustado após 01 (um) ano da data do laudo de avaliação por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

7.2. O novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice que o substitua.

7.3. Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação da área em que se situa o imóvel.

7.4. Após provocação do LOCADOR ou a partir da anualidade, o LOCATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar sobre o reajuste.

7.5. O reajuste será realizado por termo aditivo.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. São obrigações do Contratante:

8.2. O LOCADOR é obrigado a:

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

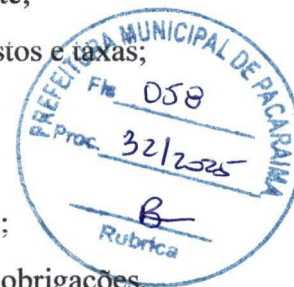
8.4. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

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

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



- 8.7. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 8.8. 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;
- 8.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- 8.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- 8.11. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 8.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 8.13. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 8.14. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 8.15. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 8.16. Solicitar a isenção da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI, junto ao Corpo de Bombeiros.



CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 9.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
- 9.2. O LOCATÁRIO é obrigado a:
- 9.3. Pagar pontualmente o aluguel;
- 9.4. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 1.1 deste instrumento;
- 9.5. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 9.6. 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;
- 9.7. Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- 9.8. 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;
- 9.9. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.10. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e de esgoto;

[Handwritten signature]



9.11. 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;

9.12. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

9.13. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município.



CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. 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 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

11.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

11.3. 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.

11.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/21;

a) **advertência** por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA
"A transformação começa com trabalho"
GABINETE DO PREFEITO



b) multa no valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;

c) impedimento de licitar e contratar, por prazo não superior a 3 (três) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

12.2. Também ficam sujeitas às penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

12.3. As sanções de advertência, impedimento e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

12.4. O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

12.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

12.6. O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

12.7. Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

12.8. Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

12.9. O recolhimento da(s) multa(s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Unidade Orçamentária: **021300 – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos**

Programa de Atividade: **04.122.0006.3009.0000 - Manutenção e Funcionamento da**



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA
"A transformação começa com trabalho"
GABINETE DO PREFEITO



Secretaria de Obras

Elemento de Despesa: **3.3.90.36.00**

Tipo de empenho: **Global**

Fonte de Recursos: **Recurso Próprio**

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes.

15.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

15.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas;
- b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

15.4. O contrato pode 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.

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

- a) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- b) Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- c) O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:
- d) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- e) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- f) Indenizações e multas.

15.6. 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).



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAÍMA
"A transformação começa com trabalho"
GABINETE DO PREFEITO



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ALTERAÇÕES

17.1. Encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICAÇÃO

18.1. 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 oficial na Internet, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO

19.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Pacaraima para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Pacaraima - RR, 07 de março de 2025.



MUNICÍPIO DE PACARAÍMA
WALDERY D'AVILA SAMPAIO
Prefeito Municipal
Contratante



ANTONIO FLAVIO BORGES BRITO
Contratado

Testemunhas:

(1) Nome: _____ CPF: _____

(2) Nome: _____ CPF: _____