

CONTRATO Nº 068/2025.
Inexigibilidade nº 011/2025.
Processo nº: 2025003092.

LOCATÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CATALÃO, pessoa jurídica de direito público, inscrita sob o CNPJ nº 01.505.643/001-50, neste ato representado pela Secretaria Municipal de Administração, na figura do **Sr. Jamil Torquato Pereira inscrito sob o CPF nº 198.327.881-53**, residente e domiciliado nesta cidade de Catalão, Estado de Goiás.

LOCADOR: ANDERSEN MARTINS VAZ, pessoa física, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 575.550.951-49, residente e domiciliado na Rua São Marcos, nº 112, Bairro São João, Catalão-GO, CEP: 75.703-200.

Tendo em vista o que consta no **Processo nº 2025003092** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, da Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **INEXIGIBILIDADE nº 011/2025**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

1.1. O objeto do presente instrumento é a **locação de salas comerciais nº 201, 202, 203, 204 e 308**, ambas localizadas no imóvel situado na Rua Nassim Agel, nº 510, Setor Central, Catalão-GO, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA:

2.1. O prazo de vigência deste Termo de Contrato será de **12 (doze) meses**, a contar da data de sua assinatura, prorrogável, conforme regramento previsto na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO:

3.1. O valor anual da contratação é de **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, o valor que será repassado mensalmente é de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE DO CONTRATO:

4.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice geral de Preços – Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgando pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1(um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual;

4.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município de Catalão, Goiás, em que se situa o imóvel.

5. CLÁUSULA QUINTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

5.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município, na classificação abaixo:

Projeto Atividade: Manutenção da Secretaria Municipal de Administração
Dotação Orçamentária: 01.3002.04.122.4001.4104.339039.

6. CLÁUSULA SEXTA – CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO:

6.1. A disciplina inerente ao controle e fiscalização da execução contratual é aquela prevista no Termo de Referência, que passa a ser anexo deste instrumento.

6.2. De acordo com o Termo de Nomeação de Fiscal, anexo aos autos, **incumbe ao servidor Hudson Gonzaga de Oliveira**, conforme termo de nomeação de fiscal e termo de concordância anexos aos autos, a fiscalização e controle da execução deste contrato, parte integrante do certame.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- g) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, seguro contra incêndio, imposto predial e todas as demais taxas ou impostos, tributos municipais e encargos da locação, que venham a incidir sobre o imóvel, que deverão ser pagas diretamente pela mesma, o qual ficará obrigada a apresentar os comprovantes de quitação juntamente com o pagamento do aluguel;
- h) 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 e examinado por terceiros;
- i) Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.
- j) O LOCATÁRIO se obriga, sob pena de cometer infração contratual, a comunicar por escrito ao LOCADOR, com antecipação mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de devolver o imóvel antes do prazo aqui previsto.
- k) Se no curso da locação vier a ocorrer incêndio ou danos no prédio que demandem obras que impeçam o seu uso normal por mais de 30 (trinta) dias, falência ou insolvência do LOCATÁRIO, bem como desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem qualquer direito de indenização ou retenção do objeto do presente contrato.
- l) O LOCATÁRIO se obriga a respeitar os direitos de vizinhança com rigorosa observância da Convenção, Regulamento Interno ou outros regulamentos porventura existentes, quando a unidade estiver inserida em condomínio, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.
- m) Encerrada a locação a entrega das chaves só será processada mediante exibição ao LOCADOR, dos comprovantes de quitação das despesas e encargos da locação referidos nas cláusulas anteriores, inclusive corte final de luz.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) 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;
- h) Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- i) Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.
- j) Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.
- k) As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- l) Fica facultado ao LOCADOR ou ao seu representante legal vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante aviso prévio de data e horário.

9. CLÁUSULA NONA – DAS RELAÇÕES ENTRE AS PARTES:

9.1. Este Contrato não estabelece qualquer vínculo empregatício entre as Partes ou entre seus empregados, respondendo cada Parte por todos os tributos e encargos devidos, sejam trabalhistas, sociais ou previdenciários, não existindo quaisquer responsabilidades, solidária ou subsidiária, de uma relação à outra.

9.2. Cada uma das Partes é exclusivamente responsável por todos os atos de seus prepostos, funcionários, contratados e subcontratados, no exercício de sua atividade, bem como pelos encargos securitários, sem qualquer ônus para outra Parte. Arcará, também, cada uma, com suas custas, honorários advocatícios e despesas processuais decorrentes de eventual propositura de ações judiciais ou procedimentos administrativos.

9.3. Cada Parte é responsável pela segurança de seus contratados, direta ou indiretamente, fornecendo todo material de segurança (EPI) exigido pela legislação específica, bem como se responsabilizando por eventuais acidentes ocorridos durante a atividade desempenhada, mantendo a outra Parte indene de quaisquer encargos que porventura venham a ser cobrados.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES:

10.1. As Partes declaram-se conhecedoras e cientes das disposições e do conteúdo deste Contrato, em caso de descumprimento de quaisquer das cláusulas e/ou condições deste instrumento, por quaisquer das Partes, a Parte que se sentir lesada notificará a outra, por escrito, sobre os fatos ocorridos, solicitando à outra que providencie a regularização, em prazo que atenda à finalidade e cronograma estabelecidos para a locação.

10.2. Caso o(s) fato(s) ocorrido(s) não sejam sanados em prazo pertinente ao cronograma de locação, e ficar devidamente comprovado que a Parte considerada infratora deu causa a dano à Parte considerada inocente, deverá aquela restituir a outra com o valor de 03 (três) aluguéis, sem prejuízo do manejo de ação indenizatória visando à recomposição de prejuízos, inclusive de ordem moral, perdas e danos – apurados na forma da lei - porventura excedentes, e da rescisão contratual pela parte inocente, se assim lhe convier. O prazo de pagamento da multa prevista na Cláusula é de 10 (dez) dias, contados da comunicação a parte lesada.

10.3. O descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste Contrato, salvo em razão de motivos ensejados por caso fortuito ou força maior, não sanadas no prazo estabelecido pela Parte prejudicada, poderá resultar, à critério da Parte prejudicada, na rescisão do Contrato, cabendo à Parte faltosa o ressarcimento à Parte prejudicada de todos os custos suportados por ela até o momento da rescisão, bem como pagamento de multa à CONTRATADA, conforme estipulado neste Contrato no item 9.2 acima.

10.4. Adicionalmente às penalidades estipuladas para situações específicas, a Parte que não cumprir qualquer obrigação decorrente deste contrato estará sujeita, ainda, ao pagamento de multa no valor de

50% (cinquenta por cento) do valor global deste contrato, sem prejuízo do manejo de ação indenizatória visando à recomposição de prejuízos, inclusive de ordem moral, perdas e danos – apurados na forma da lei - porventura excedentes.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL:

11.1. O contrato poderá ser rescindido nos termos dos artigos 137 e seguintes da Lei nº 14.133/21, com suas alterações posteriores, e ainda pelas seguintes razões:

- I.** Recusa injustificada, por parte da contratada, em providenciar a locação ora contratada, importará na rescisão contratual unilateral, ficando sujeita ao pagamento de multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) incidente sobre o valor global do ajuste, além da responsabilidade civil, se for o caso;
- II.** O não pagamento por parte do contratante, na forma prevista, importará na rescisão unilateral do contrato por parte da empresa contratada, ficando o contratante sujeito às penalidades previstas na legislação vigente;

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESPONSABILIDADE DOS SIGNATÁRIOS:

12.1. As Partes declaram que os signatários deste Contrato são seus procuradores/representantes legais, devidamente constituídos na forma de seus respectivos Estatutos ou Contratos Sociais, com poderes para assumir as obrigações ora contraídas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS:

13.1. Este Contrato expressa fiel e plenamente o entendimento entre as Partes, revogando-se todas as disposições anteriores, verbais ou escritas.

13.2. São vedadas a cessão e a transferência, total ou parcial, dos direitos e obrigações oriundos deste Contrato, salvo com previa anuência das Partes.

13.3. Fica expressamente convencionado que não constituirá novação a abstenção, por quaisquer das Partes, do exercício de qualquer direito, poder, recurso ou faculdade assegurados por lei ou por este Contrato.

13.3.1. A eventual tolerância de atraso no cumprimento de quaisquer obrigações entre as Partes, não impedirá que a Parte prejudicada, a seu exclusivo critério, venha a exercer, a qualquer tempo, tais direitos, poderes, recursos ou faculdades, os quais são cumulativos e não excludentes em relação aos previstos em lei.

13.3.2. Renúncia, alteração ou adição a este Contrato, bem como todas as notificações e/ou avisos, serão executados de forma escrita, através de termo aditivo específico assinado entre as Partes.

13.4. Caso qualquer cláusula e/ou item deste instrumento seja considerada nula e/ou inexecutável, tal conclusão será interpretada de forma restritiva àquela disposição, não tornando qualquer outra cláusula e/ou item nulo e/ou inexecutável. Todos os demais dispositivos deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito, a menos que tal invalidade e/ou inexecutabilidade afete substancialmente os direitos e obrigações conferidos às Partes e/ou por elas assumidos.

13.5. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável, obrigando as Partes por si e seus sucessores legais.

13.6. CONDIÇÃO SUSPENSIVA: A falta de devolução pelo **LOCATÁRIO** do presente instrumento devidamente assinado ao **LOCADOR**, deverá ser no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis após envio do mesmo, implicará na sua total e plena ineficiência, não podendo o presente instrumento ser considerado sequer como mera proposta de prestação de serviços, ainda que o **LOCATÁRIO** tenha efetuado o eventual pagamento de quaisquer parcelas que neste caso, não haverá qualquer tipo de restituição ao **LOCATÁRIO**.

13.7. O presente contrato também encerra todas as tratativas entre **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**, não sendo admitido, pois, qualquer tipo de reivindicação quanto ao que aqui não esteja expressamente previsto e contratado e, sobre o que tenham acordado as partes. Especialmente, não terão qualquer validade atos praticados por terceiros, mesmo que funcionários do **LOCATÁRIO** ou do **LOCADOR**, que não estejam endossados por escrito pelos representantes legais de ambas, devendo

todas e quaisquer correspondências de parte a parte seguir com protocolo ou através de carta registrada, para o endereço que consta do presente instrumento, permitindo o uso do E-MAIL desde que posteriormente confirmados sobre seu efetivo recebimento, ficando obrigadas, ambas as partes a comunicar imediatamente acerca de eventual alteração de endereço.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS LEIS APLICÁVEIS E DO FORO:

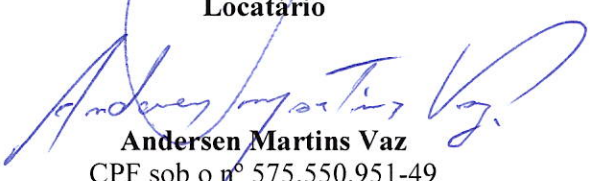
14.1. O presente Contrato é regido pela Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato, e demais legislações vigentes aplicáveis ao caso.

14.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de Catalão/GO, Brasil, para dirimir as eventuais lides decorrentes do presente contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Instrumento, para que surta seus efeitos jurídicos e legais, na melhor forma do direito.

Catalão - GO, 10 de janeiro de 2025.

Prefeitura Municipal de Catalão
Jamil Torquato Pereira
Secretária Municipal de Administração
Locatário


Andersen Martins Vaz
CPF sob o nº 575.550.951-49
Locadora

Testemunhas:

CPF nº: _____

CPF nº: _____