



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

CONTRATO Nº 36/2026 – PMLN/MA
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 31/2026 – PMLN/MA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE LAJEADO NOVO/MA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, E O SR. JONAS DA SILVA PEREIRA

O **MUNICÍPIO DE LAJEADO NOVO/MA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº **01.598.548/0001-48**, com sede na Rua Anita Viana, nº 43, Centro, Lajeado Novo/MA, CEP 65.937-000, por intermédio da **Secretaria Municipal de Administração**, neste ato representada pela Secretária Municipal de Administração, Sra. **Marina Sousa Miranda Araújo**, inscrita no CPF nº **022.545.833-01**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, o Sr. **Jonas da Silva Pereira**, brasileiro, casado, portador do RG nº **00022873794-0 SSP/MA** e inscrito no CPF nº **044.216.393-20**, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **Contrato de Locação de Imóvel**, conforme Processo Administrativo nº **31/2026 – PMLN/MA**, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente do art. 74, inciso V, bem como da Lei Federal nº 8.245/1991, no que couber, e demais normas aplicáveis, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel situado na **Avenida Central, Centro, Zona Urbana, Lajeado Novo/MA**, destinado ao funcionamento da **Agência de Correios Essencial – CEL** no Município de Lajeado Novo/MA.

1.2. O imóvel objeto da locação possui, conforme documentação técnica acostada aos autos, **área total de terreno de 155,68 m² e área construída de 140,30 m²**, devendo ser utilizado exclusivamente para a finalidade pública indicada neste instrumento.

1.3. A escolha do imóvel decorre de sua localização, características estruturais, adequação às necessidades administrativas e inviabilidade prática de competição, conforme justificativas e documentos técnicos constantes do processo administrativo

1.4. Integram este contrato, independentemente de transcrição, o Documento de Formalização da Demanda, Declaração de Inexistência de Imóvel Público Disponível e Adequado, o Laudo/Parecer Técnico de Avaliação e Vistoria do Imóvel, a proposta do LOCADOR, a justificativa da contratação, o parecer jurídico, o ato autorizativo da contratação direta e os demais documentos constantes do processo administrativo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA

2.1. A locação tem por finalidade viabilizar a instalação e funcionamento da **Agência de Correios Essencial – CEL**, voltada à ampliação do acesso da população local aos serviços postais essenciais.

2.2. É vedada a alteração da destinação do imóvel sem justificativa formal da LOCATÁRIA e prévia anuência do LOCADOR, desde que preservado o interesse público e a regularidade da contratação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, mediante termo aditivo, enquanto houver interesse público, necessidade administrativa, vantajosidade da contratação e adequação do imóvel à finalidade pública pretendida, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

3.2. 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 Entrega das Chaves e do Laudo de Vistoria Inicial** por ambas as partes.

3.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo e consenso entre as partes, desde que demonstrados o interesse público, a permanência da necessidade administrativa, a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado e a adequação do imóvel à finalidade pública pretendida.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. A LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) pela locação do imóvel.

4.2. O valor anual estimado do presente contrato é de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**.

4.3. O pagamento será efetuado mensalmente, após a apresentação de recibo pelo LOCADOR e atesto do fiscal do contrato, em até **30 (trinta) dias** contados do recebimento regular da documentação pelo setor competente.

4.4. O pagamento será realizado mediante transferência bancária para conta de titularidade do LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1. O valor da locação poderá ser reajustado, mediante solicitação formal do LOCADOR, após o interregno mínimo de **12 (doze) meses**, contado da data de assinatura do contrato ou do último reajuste.

5.2. O reajuste, se cabível, observará o índice **IPCA/IBGE**, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, desde que mantida a compatibilidade com os valores praticados no mercado local.

5.3. Caso o reajuste resulte em valor superior ao praticado no mercado, a Administração poderá negociar a manutenção ou adequação do valor contratual, observada a vantajosidade administrativa.

5.4. O reajuste, quando cabível, será formalizado por apostilamento ou termo aditivo, conforme o caso, precedido de demonstração da manutenção da compatibilidade do valor com o mercado.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. Os recursos financeiros para cobertura do presente Contrato correrão à conta da dotação orçamentária seguinte:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:	02.02 - Secretaria Municipal de Administração
FONTE DE RECURSO:	500 - Recursos não vinculado de impostos
PROJETO/ATIVIDADE:	04.122 .0002 -2008 - Manutenção da Secretaria Municipal de Administração
NATUREZA DE DESPESA:	3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física 3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros (Pessoa Jurídica)

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. São obrigações do LOCADOR:

I – entregar o imóvel em condições adequadas de uso para a finalidade contratada;

II – garantir à LOCATÁRIA o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual;

III – declarar que possui legitimidade para locar o imóvel, responsabilizando-se pela veracidade das informações e documentos apresentados;

IV – responder por eventuais vícios, impedimentos, ônus ou restrições anteriores à contratação que prejudiquem o uso regular do imóvel;

V – responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos, taxas, contribuições e demais encargos de natureza real incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU, taxas municipais e eventuais débitos anteriores à contratação, salvo aqueles expressamente atribuídos à LOCATÁRIA neste contrato;

VI – permitir, mediante autorização prévia e formal, as adaptações necessárias ao funcionamento da Agência de Correios Essencial – CEL;



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

- VII – manter o imóvel livre de embaraços que impeçam ou dificultem sua utilização pela LOCATÁRIA;
VIII – comunicar formalmente à LOCATÁRIA qualquer fato que possa interferir na posse, uso ou regularidade do imóvel;
IX – responsabilizar-se por reparos estruturais, vícios ocultos, problemas construtivos preexistentes, infiltrações estruturais, falhas graves de cobertura, fundação, paredes, instalações elétricas ou hidráulicas, quando decorrentes de vícios, defeitos ou problemas preexistentes à ocupação pela LOCATÁRIA.
X – manter durante toda a execução contratual a regularidade dominial e possessória do imóvel, respondendo por eventual turbação, evicção ou restrição que comprometa sua utilização pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

- I – utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pública prevista neste contrato;
II – pagar pontualmente o valor mensal da locação;
III – zelar pela conservação do imóvel durante o período de ocupação;
IV – arcar com despesas ordinárias de consumo decorrentes do uso do imóvel, especialmente água, energia elétrica e outros serviços diretamente vinculados à utilização pela Administração;
V – realizar pequenos reparos decorrentes do uso ordinário do imóvel;
VI – não realizar alterações estruturais sem autorização prévia e formal do LOCADOR;
VII – restituir o imóvel ao final da locação no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria inicial, ressalvados o desgaste natural decorrente do uso regular, as adaptações autorizadas e as benfeitorias incorporadas nos termos deste contrato;
VIII – comunicar ao LOCADOR, por escrito, a ocorrência de danos, defeitos estruturais ou situações que possam comprometer a utilização do imóvel;
IX – permitir vistoria do LOCADOR, desde que previamente agendada e sem prejuízo ao funcionamento do serviço público.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E ADAPTAÇÕES

- 9.1. As adaptações necessárias ao funcionamento da Agência de Correios Essencial – CEL, inclusive instalação de equipamentos, rede lógica, sistemas de segurança, padronização visual e adequações operacionais internas, dependerão de autorização prévia e formal do LOCADOR quando implicarem alteração relevante na estrutura do imóvel.
9.2. As benfeitorias necessárias à conservação do imóvel ou à segurança do serviço público poderão ser realizadas pela LOCATÁRIA, devendo o LOCADOR ser comunicado sempre que possível.
9.3. As benfeitorias úteis ou voluptuárias somente serão indenizáveis se previamente autorizadas por escrito pelo LOCADOR e expressamente reconhecidas como indenizáveis.
9.4. As adaptações removíveis realizadas pela LOCATÁRIA poderão ser retiradas ao final da locação, desde que não causem dano estrutural ao imóvel.
9.5. As benfeitorias incorporadas ao imóvel, quando não removíveis sem dano, permanecerão no bem ao final da locação, sem direito à indenização, salvo se houver autorização prévia e expressa em sentido diverso.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ENTREGA, VISTORIA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- 10.1. A entrega do imóvel será formalizada mediante **Termo de Entrega das Chaves e Laudo de Vistoria Inicial**, assinado por ambas as partes.
10.2. O Termo de Vistoria Inicial deverá registrar o estado de conservação do imóvel, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, cobertura, piso, paredes, esquadrias, forro e demais elementos relevantes ao estado de conservação e utilização do imóvel.
10.3. Ao final da locação, será realizada vistoria final para verificação do estado de devolução do imóvel.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

10.4. Eventuais danos causados por uso inadequado da LOCATÁRIA deverão ser reparados, ressalvados o desgaste natural, vícios preexistentes e danos decorrentes de caso fortuito, força maior ou deficiência estrutural não imputável à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

11.1. A gestão e fiscalização do contrato serão exercidas por servidores formalmente designados pela Administração.

11.2. Compete ao fiscal do contrato acompanhar a utilização do imóvel, registrar ocorrências, comunicar irregularidades e solicitar providências necessárias à adequada execução contratual.

11.3. A fiscalização exercida pela LOCATÁRIA não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR quanto à regularidade do imóvel e ao cumprimento de suas obrigações contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA REGULARIDADE DOCUMENTAL

12.1. O LOCADOR declara, sob as penas da lei, que as informações e documentos apresentados no processo administrativo são verdadeiros.

12.2. A eventual existência de irregularidade documental, ônus, litígio, impedimento possessório ou restrição que comprometa a locação deverá ser imediatamente comunicada à LOCATÁRIA.

12.3. Caso se constate irregularidade capaz de comprometer o uso regular do imóvel ou a segurança jurídica da contratação, a Administração poderá suspender pagamentos, exigir saneamento ou extinguir o contrato, assegurado o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O contrato poderá ser extinto:

I – por acordo entre as partes;

II – ao término do prazo contratual, caso não haja prorrogação;

III – por interesse público devidamente motivado;

IV – por descumprimento das obrigações contratuais;

V – pela superveniência de fato que impeça ou torne inadequada a utilização do imóvel;

VI – nas hipóteses cabíveis previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991.

13.2. A extinção contratual deverá ser formalizada por escrito, com indicação dos fundamentos e das providências relativas à desocupação e devolução do imóvel.

13.3. A LOCATÁRIA poderá desocupar o imóvel antes do término da vigência, mediante comunicação formal ao LOCADOR, quando demonstrado interesse público, desnecessidade superveniente ou inadequação do imóvel à finalidade contratada.

13.3.1. A desocupação antecipada por interesse público regularmente motivado não ensejará aplicação de multa à LOCATÁRIA

13.4. O atraso injustificado no pagamento da locação por período superior a 60 (sessenta) dias, após a regular liquidação da despesa e inexistindo pendência documental imputável ao LOCADOR, poderá ensejar a extinção do contrato, mediante solicitação formal do LOCADOR e prévia notificação da LOCATÁRIA para regularização no prazo de até 10 (dez) dias úteis, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS SANÇÕES E RESPONSABILIDADES

14.1. O descumprimento das obrigações contratuais poderá ensejar as consequências previstas neste contrato, na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991 e demais normas aplicáveis.

14.2. Em razão da natureza locatícia da avença, eventual responsabilização deverá observar a proporcionalidade, a boa-fé objetiva, o contraditório, a ampla defesa e as peculiaridades da relação jurídica de locação.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO

14.3. O LOCADOR responderá por prejuízos causados à LOCATÁRIA em razão de informação falsa, omissão relevante, irregularidade dominial, restrição possessória ou impedimento jurídico anterior à contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICIDADE

15.1. Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a divulgação do presente contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e no sítio eletrônico oficial do Município, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação de transparência pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A presente locação não gera qualquer direito de aquisição do imóvel pela LOCATÁRIA.

16.2. A tolerância de qualquer das partes quanto ao descumprimento de obrigação contratual não importará novação ou renúncia de direito.

16.3. Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991, nos princípios da Administração Pública e nas normas de direito civil aplicáveis.

16.4. O LOCADOR declara ciência de que a contratação decorre de processo administrativo próprio e está condicionada à manutenção da finalidade pública, da disponibilidade orçamentária e da regularidade da execução contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Porto Franco/MA, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E, para firmeza do que foi pactuado, firmam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e um só efeito na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Lajeado Novo/MA, 25 de maio de 2026.

MUNICÍPIO DE LAJEADO NOVO/MA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
CNPJ nº 01.598.548/0001-48
Marina Sousa Miranda Araújo
Secretária Municipal de Administração
LOCATÁRIA

Jonas da Silva Pereira
CPF nº 044.216.393-20
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1.
CPF nº 379.856.241-04

2.
CPF nº 04238553-02