



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER EXECUTIVO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO**

**CONTRATO Nº 65/2026 – PMLN/MA**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 027/2026 – PMLN/MA**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE  
ASSISTÊNCIA SOCIAL DE LAJEADO NOVO E A  
SRA. NEUZA ROCHA DOS SANTOS.**

O **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE LAJEADO NOVO**, com sede na Rua Anita Viana, nº 43, Centro, Lajeado Novo – MA, CEP 65.937-000, inscrito no CNPJ nº 16.708.030/0001-97, neste ato representada pela **Secretária Municipal do Desenvolvimento Social, Segurança Alimentar e Políticas Públicas para as Mulheres**, a **Sra. Elaine Santana da Silva**, inscrita no CPF sob o nº 042.472.623-86, designada pela Portaria nº 120/2025 – GAB/PMLN/MA, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, a **Sra. Neuza Rocha dos Santos**, brasileira, viúva, portadora do RG nº 029128492005-0 SSP/MA e inscrita no CPF nº 668.478.343-15, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, conforme **Processo Administrativo nº 027/2026 – PMLN/MA e Inexigibilidade nº 07/2026 – 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 Av. Minelvina Alves, nº 78, Centro, Lajeado Novo/MA, registrado sob a Matrícula nº 98, destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculados ao Fundo Municipal de Assistência Social.

**1.2.** O imóvel objeto da locação possui, conforme documentação técnica acostada aos autos, área total de terreno de 1.302,50 m<sup>2</sup> e área construída de 266,33 m<sup>2</sup>, devendo ser utilizado exclusivamente para a finalidade pública indicada neste instrumento.

**1.3.** A escolha do imóvel decorre de suas características específicas de localização, dimensão, estrutura física, funcionalidade e adequação às necessidades operacionais do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, bem como da inexistência de imóvel público disponível e adequado para atendimento da demanda administrativa e da inviabilidade de competição, conforme justificativas e documentos técnicos constantes do Processo Administrativo nº 027/2026 – PMLN/MA.

**1.4.** Integram este contrato, independentemente de transcrição, o Documento de Formalização da Demanda – DFD, a Justificativa da Escolha do Imóvel e Declaração de Inexistência de Imóvel Público Disponível e Adequado, o Laudo Técnico de Avaliação e Vistoria do Imóvel, a proposta da LOCADORA, a Justificativa da Contratação Direta, o parecer jurídico, o ato de autorização da inexigibilidade, bem como os demais documentos constantes do Processo Administrativo nº 027/2026 – PMLN/MA.

**1.5.** A presente contratação decorre da necessidade de assegurar a continuidade dos serviços socioassistenciais desenvolvidos pelo CRAS e pelo SCFV, considerando a permanência da necessidade administrativa, a adequação do imóvel à finalidade pública pretendida e a inexistência de imóvel público disponível e adequado para atendimento da demanda, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA**

**2.1.** A presente locação tem por finalidade assegurar o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, equipamentos públicos vinculados à Política Municipal de Assistência Social, destinados à execução de ações de proteção social básica, acompanhamento familiar, fortalecimento de vínculos comunitários, desenvolvimento de atividades socioeducativas e atendimento à população em situação de vulnerabilidade e risco social.

**2.2.** O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para a execução das atividades institucionais do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV,

*R* *Elaine*



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER EXECUTIVO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO**

sendo vedada sua utilização para finalidade diversa da prevista neste contrato, salvo mediante justificativa formal da LOCATÁRIA, demonstração do interesse público e prévia anuência da LOCADORA, desde que mantidas as condições que fundamentaram a contratação.

2.3. A alteração da destinação do imóvel não poderá descaracterizar a finalidade pública da contratação nem comprometer os pressupostos que fundamentaram a inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.4. A utilização do imóvel deverá observar as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social – PNAS, bem como as normas aplicáveis ao funcionamento do CRAS e do SCFV, garantindo condições adequadas para o atendimento da população usuária dos serviços socioassistenciais ofertados pelo Município.

**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.

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 à LOCADORA o valor mensal de R\$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais) pela locação do imóvel objeto deste contrato.

4.2. O valor anual estimado da presente contratação é de R\$ 19.452,00 (dezenove mil quatrocentos e cinquenta e dois reais), correspondente ao período de 12 (doze) meses de vigência contratual.

4.3. O pagamento será efetuado mensalmente, após a apresentação de recibo pela LOCADORA 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 da LOCADORA.

**CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE**

5.1. O valor da locação poderá ser reajustado, mediante solicitação formal da LOCADORA, 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:	02.14 - Fundo Municipal de Assistência Social de Lajeado Novo
FONTE DE RECURSO:	660 - Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS
PROJETO/ATIVIDADE:	08.245.0011 .2062 - Manutenção da Proteção Social Básica
NATUREZA DE DESPESA:	3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

Rua Anita Viana, nº 43, Centro, Lajeado Novo – MA. CEP 65.937-000.

<https://www.lajeadonovo.ma.gov.br>

Página 2 de 5

*R. Cláudio*



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER EXECUTIVO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO**

**7.1. São obrigações da LOCADORA:**

- 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 do CRAS e do SCFV;
- 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 da LOCADORA;
- 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 à LOCADORA, por escrito, a ocorrência de danos, defeitos estruturais ou situações que possam comprometer a utilização do imóvel;
- IX – permitir vistoria da LOCADORA, 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 do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, inclusive instalação de equipamentos, rede lógica, sistemas de segurança, mobiliário institucional e adequações operacionais internas, dependerão de autorização prévia e formal da LOCADORA 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 a LOCADORA ser comunicada sempre que possível.
- 9.3. As benfeitorias úteis ou voluptuárias somente serão indenizáveis se previamente autorizadas por escrito pela LOCADORA 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.

*B. Clainu*



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER EXECUTIVO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO**

**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.

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 da LOCADORA quanto à regularidade do imóvel e ao cumprimento de suas obrigações contratuais..

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA REGULARIDADE DOCUMENTAL**

12.1. A LOCADORA 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.

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 à LOCADORA, 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 à LOCADORA, poderá ensejar a extinção do contrato, mediante solicitação formal da LOCADORA 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.

*D. Elaine*



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER EXECUTIVO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO NOVO**

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.

14.3. A LOCADORA 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. A LOCADORA 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, 14 de maio de 2026.

*Elaine Santana da Silva*

**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
MUNICÍPIO DE LAJEADO NOVO  
CNPJ nº 16.708.030/0001-97  
Elaine Santana da Silva  
LOCATÁRIA**

*Neuza Rocha dos Santos*

**Neuza Rocha dos Santos  
CPF nº 668.478.343-15  
LOCADORA**

**TESTEMUNHAS:**

1. *[Assinatura]*  
CPF nº *959.331.153-04*

2. *[Assinatura]*  
CPF nº *054938553-09*