



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAAPIRANGA
GABINETE DO PREFEITO



CONTRATO Nº 011/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 004/2026

MUNICIPIO DE CAAPIRANGA, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 04.628.046/0001-00, situada na Praça 28 de Dezembro, nº 332, Caapiranga - AM, CEP: 69410-000, neste ato representado por seu representante legal Sr. Prefeito **MATULINHO XAVIER BRAZ**, brasileiro, solteiro, portador do RG n. 3043923-0 – SSP/AM, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob nº 027.416.162-13, residente e domiciliado na Av. Waldomiro Moraes de Castro nº 1670 – Centro – Caapiranga/AM, CEP n. 69.425-00, doravante denominado **LOCATÁRIA** e do outro lado a senhora **MARIA ELIANA CRUZ DE ALMEIDA PEREIRA**, pessoa física, residente e domiciliado na Avenida Via Láctea, apartamento 1101B, Torre Exclusive, Condomínio Residencial Unique, Conjunto Morada do Sol, Bairro Aleixo, CEP 69.085-060, Manaus/AM., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 223.469.452-34, doravante denominada **LOCADORA**, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado para o **processo administrativo nº 023/2026**, Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº **004/2026**, regendo-se pela Lei Federal nº 14.133/21, artigo 74 inciso V e pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, pelas condições deste contrato, e pelas cláusulas a seguir expressas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato de locação de imóvel destinado ao instalação e funcionamento da representação do Município de Caapiranga, e afins assinado pela proprietária do imóvel a ser locado, que se encontra situado à situado na RUA 06, Nº 55, CONJUNTO VILA MUNICIPAL, BAIRRO ADRIANÓPOLIS, CEP 69.057-710, MANAUS/AM, Casa duplex com 250m² de área construída, com 04 suítes, sendo 01 másters com closet e varanda, sala para 03 ambientes, 01 lavabos, 01 escritórios, cozinha, área de serviço, 01 banheiros de serviço e 02 vagas de garagem. Casa possuem modulados na cozinha, banheiros e nas 04 (quatro) suítes e 07 (sete) condicionadores de Ar- Tipo Split, revisados e higienizados cujas dependências, serão destinadas pela **LOCATÁRIA** para o uso e funcionamento da Representação.

1.2 Acostado aos autos do **Processo Administrativo nº 023/2026** – Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº **004/2026**, cuja tramitação resultou no presente instrumento de contrato, encontra-se anexado o laudo de avaliação, constando as atuais condições de habitabilidade do imóvel, apresentado pela representação do município de Caapiranga, sendo que este documento passa a fazer parte do presente contrato, independente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1 O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, iniciando-se em **10/03/2026 a 10/03/2027**, podendo ser prorrogado por iguais períodos, se demonstrado o interesse das partes, prevendo-se a correção do seu valor mensal, dentro dos limites estabelecidos pela Legislação Federal, até o máximo



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAAPIRANGA
GABINETE DO PREFEITO



da variação acumulada durante a vigência do contrato pelo IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), ou em caso de sua extinção, ou desvinculação do referido índice, passará a ser corrigido pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), respeitados os eventuais limites legais impostos pelo ordenamento objetivo às locações de mesma natureza da presente.

Parágrafo Único - Findo o prazo contratual e não havendo as partes contratantes ajustado amigavelmente a sua renovação, obriga-se a LOCATÁRIA, independentemente de notificação, ou aviso, a restituir o imóvel locado, completamente desocupado, livre de pessoas e de coisas que não façam parte do objeto de locação, em bom estado de conservação e condições de uso a que se destina, sob pena de responder pelo valor, desde já arbitrado a título de aluguel-pena, equivalente ao importe de 01 locação mensal vigente na época, devido em cada período mensal em que retiver o imóvel em seu poder, sem prejuízo do ajuizamento da ação de despejo

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1 fica estabelecido como valor mensal do aluguel do imóvel: **R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**, iniciando o pagamento das parcelas devidas a contar do mês de março de 2026, totalizando para este contrato o valor de **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)** por um período de 12 (doze) meses de sua vigência.

Parágrafo 1º - Caso o prazo do presente contrato de locação, ao seu término, se prorrogue por iguais e sucessivos períodos, por vontade das partes, ou por disposição legal compulsória, o aluguel mensal será reajustado nas condições e termos dispostos no caput da Cláusula Segunda, sempre visando a recomposição do valor da moeda decorrentes das perdas inflacionárias do período.

Parágrafo 2º - Os reajustes dos alugueres efetuados posteriormente ao término do prazo contratual não impedirão o exercício do direito de retomada do imóvel por parte da LOCADORA, caso não sejam tomadas as providências legais em tempo hábil, para a sua renovação. Mesmo durante o transcurso do período, de uma eventual ação de retomada do imóvel locado, os reajustes previstos na cláusula anterior serão aplicados.

CLÁUSULA QUARTA – DO RECURSO FINANCEIRO

As despesas decorrentes do presente contrato, serão pagas com recursos previstos no orçamento vigente, conforme a seguinte classificação:

Unidade orçamentaria 02.01.01-GABINETE DO PREFEITO.

Atividade- 04.122.0011.2.005 – MANUTENÇÃO REPRESENTAÇÃO DO MUNICÍPIO EM MANAUS.

Natureza de Despesas. 3.3.90.36 – OUTRO SERVIÇOS DE TERCEIRO PESSOA FISICA

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1 O pagamento do valor mensal do aluguel do imóvel deverá ser efetuado no dia 10 de cada mês, sendo comprovada a utilização do imóvel para o fim contratado, através de um “Atestado de Ocupação de Imóvel” a ser emitido pelo Chefe de Gabinete do Prefeito.



**ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAAPIRANGA
GABINETE DO PREFEITO**



5.2 O pagamento será efetuado através de crédito em conta corrente do LOCADOR, **conta corrente n.º. 1945-3, da agência 3711, do Banco Bradesco S/A**, em nome de **Maria Eliana Cruz de Almeida Pereira**, CPF n.º. 223.469.452- 34, todo dia 05 (cinco) de cada mês a vencer, com exceção da primeira mensalidade do aluguel que deve ser paga no ato da assinatura deste contrato consolidando o negócio, conforme informação fornecida pela LOCATÁRIA.

CLAUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS E OUTRAS DESPESAS

6.1 Caberá ao LOCADOR a obrigação de pagar o IPTU bem como suas respectivas majorações que, a qualquer título, incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação, ainda que lançados em nome do LOCADOR, ou de outrem.

6.1.1 cabe salientar que em conformidade com o inciso III do artigo 125 do CTM (Código Tributário Municipal), diante da locação do imóvel por parte da Prefeitura Municipal de Jacupiranga, poderá o LOCADOR solicitar a isenção dos valores oriundos ao pagamento do IPTU.

6.1.2 Diante do início da locação pretendido para o mês de março/2026, o LOCADOR só poderá requisitar a isenção total para o exercício de 2026, junto ao setor de protocolo apresentando o presente contrato. Extensão de Imunidade devido a afetação do imóvel (locação do imóvel pela administração municipal).

6.2. Compete à Prefeitura Municipal de Caapiranga a obrigação pelo pagamento dos aluguéis e seus posteriores reajustes.

6.3. Compete à Prefeitura Municipal de Caapiranga (LOCATÁRIA) a obrigação pelo pagamento das contas de energia elétrica e água referentes ao imóvel locado, devendo para tanto efetuar a transferência das contas para a Administração Municipal durante todo o período de locação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

7.1 O imóvel ora locado é entregue nas condições especificadas no Laudo de Avaliação que é parte integrante deste. A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações, ou benfeitorias necessárias à sua melhor utilização, comprometendo-se a efetuar a devolução do imóvel nas mesmas condições que ora o recebe e de acordo com as condições especificadas no Laudo de Avaliação.

Parágrafo 1º - A LOCATÁRIA, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo mantê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, hidráulicos e de iluminação, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em bom estado de conservação e funcionamento, por sua conta, para da mesma forma como recebidos, restituí-los quando findo, ou rescindido o contrato.

Parágrafo 2º - Não cumpridas as obrigações mencionadas no parágrafo anterior, a LOCADORA poderá executar às expensas da LOCATÁRIA, as obras necessárias à reposição do imóvel na situação que ora é entregue.



**ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAAPIRANGA
GABINETE DO PREFEITO**



Parágrafo 3º - As benfeitorias necessárias, bem como as úteis, introduzidas pela LOCATÁRIA, deverão ser autorizadas com antecedência pela LOCADORA, sendo nestes casos indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, por parte da LOCADORA. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, tais como: lambris, biombo, cofre, tapetes e lustres, etc.

Parágrafo 4º - Eventuais obras ou qualquer tipo de adaptação que venham a ser executadas pela LOCATÁRIA, ainda que autorizadas, não a isentará de responder pela segurança destas, bem como por eventuais intimações, ou notificações dos poderes públicos, arcando com ônus de multas e emolumentos por transgressões que porventura vier a infringir e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização da LOCADORA por ocasião da entrega do imóvel, responsabilizando-se, exclusivamente pelo exercício de sua atividade no local, obrigando-se a respeitar os direitos de vizinhança, especialmente no que se refere ao barulho.

CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA DO IMÓVEL

8.1 O objeto do presente contrato deve estar livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA NONA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

9.1 São direitos e obrigações das partes, aqueles estabelecidos na Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO

10.1 A LOCADORA reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1 Este contrato poderá ser rescindido:

- a) findo o prazo de locação, e
- b) nos casos elencados no artigo 9º e 47 da Lei Federal nº 8.245/91.

Parágrafo 1º - Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIA à LOCADORA nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações, mediante quitação da LOCADORA.

Parágrafo 2º - A presente locação poderá ser rescindida sem o pagamento de multa, hipótese na qual ambas as partes ficarão obrigadas a notificar a outra por escrito por no mínimo 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização e acompanhamento dos serviços contratados e realizados ficarão a cargo do Gabinete do Prefeito, por meio do gestor do contrato previamente designado, a quem compete verificar se a responsável está executando corretamente a prestação dos serviços, obedecendo ao presente contrato e aos demais documentos que o integram.



**ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAAPIRANGA
GABINETE DO PREFEITO**



- 12.2. A empresa sujeitar-se-á a mais ampla e irrestrita fiscalização por parte da LOCATÁRIA.
- 12.3. A fiscalização será exercida no âmbito dos interesses da locatária e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e/ou prepostos. Qualquer exigência da fiscalização inerente ao objeto e termos do presente instrumento deverá ser prontamente atendida pelo LOCADOR, sem ônus para a LOCATÁRIA.
- 12.4. Verificada a ocorrência da irregularidade injustificada no cumprimento do contrato a fiscalização indicada pela LOCATÁRIA adotará as providências legais e contratuais cabíveis, inclusive quanto à aplicação de penalidades, quando for o caso.
- 12.5. O LOCADOR obriga-se a permitir à fiscalização da LOCATÁRIA, acesso a toda documentação pertinente e todos os dados, elementos e espaços físicos referentes à prestação dos serviços, sempre que solicitado.
- 12.6. Compete ainda à fiscalização da LOCATÁRIA, elaborar as justificativas para instrução dos procedimentos que resultarem em Termos Aditivos e as justificativas e fundamentações de quaisquer outros instrumentos de alteração contratual, bem como sugerir normas e orientações visando o exato cumprimento deste contrato.
- 12.7. Fica designado pela representante do município a responsável pela Gestão do Contrato a Senhora **JOICE TAVARES DA SILVA**, bem como o responsável pela Fiscalização do Contrato a Senhora **MARIA ELIANA CRUZ DE ALMEIDA PEREIRA**,

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES E DAS MULTAS

- 13.1. As partes sujeitam-se às sanções estabelecidas na Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

- 14.1 A LOCATÁRIA providenciará a publicação resumida do presente contrato, nos termos do parágrafo único do art. 72 da Lei Federal 14.133/21 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LGPD

- 15.1 O LOCADOR desempenhará os serviços com todo zelo, diligência e honestidade, observada a legislação vigente, devendo respeitar, ainda, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD, Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, pelo que se compromete a não divulgar, por nenhum meio, os dados pessoais a que teve acesso em virtude do presente contrato/, sob pena de responder pelos danos ocasionados pela sua divulgação, mau uso, perda, extravio ou inutilização, salvo comprovado caso fortuito ou força maior, mesmo se tal ocorrer por ação ou omissão de seus prepostos ou quaisquer pessoas que a eles tenham acesso.

- CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS** 16.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Caapiranga, para dirimir quaisquer dúvidas, ou questões oriundas do presente contrato, excluído qualquer outro, ainda que privilegiado.



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAAPIRANGA
GABINETE DO PREFEITO



E por estarem de acordo com as condições aqui estipuladas, lavrou-se o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e para o mesmo efeito, o qual, após lido e achado conforme, vai assinado pelas partes: LOCADORA, LOCATÁRIA e testemunhas.

Caapiranga/AM, 10 de março de 2026.

MATULINHO XAVIER
BRAZ:02741616213

Assinado digitalmente por MATULINHO XAVIER BRAZ:02741616213
ID: C89R, C8ECP-BrasE, CUP/IdenConfirmando, CUM/171246300127
CPF:Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB, CUP/RFB e-CPF A1,
CUP/IdenBrasE, CUM/MATULINHO XAVIER BRAZ:02741616213
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localizador:
Data: 2026.03.11 10:43:54-03'07"
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAAPIRANGA
LOCATARIO

Documento assinado digitalmente



MARIA ELIANA CRUZ DE ALMEIDA PEREIRA

Data: 12/03/2026 15:36:58-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

MARIA ELIANA CRUZ DE ALMEIDA PEREIRA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

2- Sérgio Alex T. da S.