



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

---

**CONTRATO Nº 028/2026.**

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO ONEROSA DE IMÓVEL PRIVADO, QUE ENTRE SI FIRMAM A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MALHADOR - ESTADO DE SERGIPE, E CENTRO SOCIAL SÃO JOSÉ - CSSJ.**

Pelo presente instrumento particular de Contrato, reuniram-se de um lado a **Prefeitura do Município de Malhador/SE**, Pessoa Jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº. nº **13.104.757/0001-77**, com sede e foro na **Praça Givaldo Alves da Invenção, 133, Centro, CEP: 49.570-000**, neste ato representado por seu Prefeito, o **Senhor FRANCISCO DE ASSIS ARAÚJO JUNIOR**, brasileiro, maior, Portador do CPF nº 054.XXX.895-03, domiciliado na Praça Givaldo Alves da Invenção, 133, Centro, CEP: 49.570-000, doravante denominado **CESSIONÁRIO**, e do outro lado, **CENTRO SOCIAL SÃO JOSÉ – CSSJ**, Pessoa Jurídica de direito privado, sem fins econômicos, CNPJ nº 02.471.956/0001-05, com sede à Praça Givaldo Alves da Invenção, nº 95, Bairro Centro, Malhador/SE, CEP: 49.570-000, representada por seu Presidente **Carlos José dos Santos**, brasileiro, maior, Portador do CPF nº 226.XXX.835-87, com domicílio à Praça Givaldo Alves da Invenção, nº 95, Bairro Centro, Malhador/SE, CEP: 49.570-000, doravante denominada **CEDENTE**, para o fim especial de celebrarem o presente instrumento particular de vontade, tendo em vista o que consta do processo de inexigibilidade de licitação, com base na Legislação em vigor e nas cláusulas a seguir ajustadas, de comum acordo estipulam as condições abaixo alinhadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1** O presente contrato tem por objeto a **cessão onerosa de uso de parte de imóvel de propriedade da CEDENTE**, situado na Avenida Walter Franco, s/nº, em frente ao Mercado



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

Municipal, Bairro Centro, Município de Malhador/SE, CEP 49.570-000, cuja escritura pública foi lavrada no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Riachuelo/SE, Livro 16, fls. 23, registrado sob nº 358, fls. 358, Livro nº 02, em 16 de março de 1977.

**1.2** A área objeto da presente cessão corresponde a 1.400 m<sup>2</sup> (mil e quatrocentos metros quadrados), medindo 28 (vinte e oito) metros de largura por 50 (cinquenta) metros de comprimento, tendo como confrontações:

I – **Frente:** Avenida Walter Franco;

II – **Lado esquerdo:** Rua Nazaré Nunes Menezes;

III – **Lado direito:** imóvel de propriedade de Ivalda Maria;

IV – **Fundos:** área remanescente do terreno pertencente à CEDENTE.

Parágrafo único. A presente cessão de uso foi devidamente autorizada pela Lei Municipal nº 617/2025, de 05 de setembro de 2025, bem como aprovada em Assembleia Geral dos associados da CEDENTE realizada em 07/10/2025, registrada no Cartório do Ofício Único da Comarca de Malhador/SE, Livro A-06, folhas 242, em 02/12/2025, averbada ao registro nº 70, Livro 04, folha 148.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO**

2.1 O presente pacto vincula-se em sua plenitude a Lei 617/2025 de 05 de setembro de 2025, e pela Assembleia geral dos associados da **CEDENTE**, ocorrida em 07/10/2025, registrada em Cartório do Ofício Único da Comarca de Malhador/SE, Livro A-06, Folhas 242 em 02/12/2025, averbado ao registro nº 70, Livro 04, Folha 148, bem como ao Processo de **Inexigibilidade de Licitação nº 013/2026, fundamentado no art. 74, Caput, da Lei nº 14.133/2021.**

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO**



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

3.1 O presente contrato está sendo lavrado nos termos da Lei nº 14.133/2021, demais normas pertinentes a matéria, e será regido pelos princípios norteadores do Direito Administrativo e Constitucional.

**CLÁUSULA QUARTA – DO USO, CESSÃO E DESTINAÇÃO**

4.1 A área cedida destina-se, exclusivamente, a implantação de um Complexo Esportivo e de Lazer, compreendendo academia, ao ar livre e Campo de Futebol Society, para uso exclusivo da Comunidade;

4.2. O CESSIONÁRIO não poderá ceder, transferir, no todo ou em parte, a posse ou uso do imóvel, a título gratuito ou oneroso, nem modificar a sua destinação, sem autorização expressa da CEDENTE, sendo vedado onerar o imóvel com garantias reais ou fidejussórias, sob pena de imediata rescisão contratual, independente de interpelação judicial.

**4.3. Das benfeitorias:**

**Da implantação e conservação do complexo esportivo e de lazer:**

4.3.1. O CESSIONÁRIO executará as obras e serviços de implantação, funcionamento, manutenção, conservação e restauração do complexo Esportivo e de Lazer, compreendendo obras de infraestrutura, aquisição e instalação de equipamentos e demais melhorias e adaptações do imóvel cedido. As benfeitorias, acessões incorporam-se ao imóvel sem direito a indenização ou retenção, ficando autorizada a retirada pelo CESSIONÁRIO dos equipamentos e estruturas modulares que não caracterizem benfeitorias permanentes;

4.3.2. O CESSIONÁRIO será responsável pela conservação do imóvel e pela preservação das estruturas e equipamentos nele instalados, devendo garantir sua manutenção e condições adequadas de uso, sob pena de rescisão contratual;

4.3.3. A execução do objeto da CESSÃO DE USO DE IMÓVEL PRIVADO deverá observar as normas técnicas, legais e urbanísticas vigentes, cabendo ao CESSIONÁRIO a realização dos projetos e investimentos necessários a implantação e manutenção do complexo esportivo e de lazer.

**CLAUSULA QUINTA – DO PREÇO E REAJUSTAMENTO**



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

5.1. Em contraprestação pela cessão onerosa de uso do imóvel descrito na Cláusula Primeira, o **CESSIONÁRIO** pagará à **CEDENTE** o valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais).

5.2. Considerando o prazo inicial de vigência de **10 (dez) anos**, correspondente a **120 (cento e vinte) meses**, o **valor global estimado do presente contrato é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**, podendo sofrer alteração em razão dos reajustes previstos nesta cláusula.

5.3. Será admitido o reajuste do valor inicialmente acordado, enquanto perdurar este contrato, mediante a aplicação do INPC, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, observado o interregno mínimo de **1 (um) ano**, contado da data de assinatura do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste para os subsequentes.

5.4. O reajuste poderá ser formalizado por apostilamento, nos termos da legislação aplicável, ou no mesmo instrumento de eventual prorrogação da vigência contratual.

#### **CLAUSULA SEXTA – OS CRITÉRIOS E A PERIODICIDADE DE PAGAMENTO**

6.1. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencimento.

6.2. O pagamento será efetuado mensalmente, de acordo com o período da Cessão do imóvel, mediante apresentação dos seguintes documentos:

a) Prova de regularidade junto às Fazendas Federal e INSS, Estadual e Municipal, FGTS (**se pessoa jurídica**) e CNDT, válidas no prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

6.3. Os documentos relacionados acima deverão ser apresentados no endereço da sede da Prefeitura Municipal de Malhador - Estado de Sergipe, dos quais após atestados pela autoridade competente e aprovados pelo Fiscal do Contrato, serão encaminhados ao Setor Financeiro para fins de liquidação da despesa e inclusão na lista classificatória de credores;

6.4. O pagamento das obrigações relativas ao presente contrato deve obedecer e cumprir a ordem cronológica das datas das respectivas exigências, a teor do que dispõe o art. 7º §2º, Inciso III, da Lei nº 4.320/1964, art. 141 da Lei nº 14.133/2021;

6.5. A ordem cronológica referida no 6.4 poderá ser alterada, mediante prévia justificativa da autoridade competente e posterior comunicação ao órgão de controle interno da



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

Administração e ao tribunal de contas competente, exclusivamente nas hipóteses previstas no art. 141, § 1º da Lei nº 14.133/2021.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO**

7.1 O prazo do presente contrato será de **10 (dez) anos**, com termo inicial no primeiro dia útil após o registro da ata da assembleia geral da CEDENTE que aprovou os termos deste contrato de Cessão de Uso de Imóvel Privado.

7.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**, contando da anuência prévia da Câmara de Vereadores e dos associados da CEDENTE, via assembleia geral extraordinária, convocada especificamente para esse fim.

### **CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

8.1 A despesa orçamentária da execução deste contrato para o exercício de 2026, correrá por conta da dotação orçamentária abaixo, com saldo suficiente, assim discriminado:

**2014-Manutenção da Secretaria Municipal de Infraestrutura**

**3390.39.00.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica**

**15000000-FR**

### **CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO DO CUMPRIMENTO DA FINALIDADE DA CESSÃO DE IMÓVEL PRIVADO**

9.1 – A CEDENTE fiscalizará o cumprimento dos objetivos desta cessão, notificando o CESSIONÁRIO de irregularidades, intercorrências, desvios de finalidades, etc, para que seja adotada a conduta necessária para saná-lo, sob pena da adoção de medidas administrativas, contratuais e judiciais cabíveis ao caso.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA VISTORIA**

10.1. É facultado ao CEDENTE vistoriar o imóvel sempre que entender necessário, desde que comunique ao CESSIONÁRIO, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, a fim de verificar condições do imóvel, seu uso e destinação.



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

---

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES (Art. 92, XIV da Lei nº 14.133/2021)**

11.1. O contratado será responsabilizado administrativamente pelo cometimento das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções:

- I – Advertência;
- II – Multa;
- III – Impedimento de licitar e contratar;
- IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I – A natureza e a gravidade da infração cometida;
- II – As peculiaridades do caso concreto;
- III – As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV – Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V – A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.3. Será aplicada a sanção prevista no inciso I do item 11.1 na hipótese de inexecução parcial do contrato quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

11.4. Na hipótese de descumprimento total ou parcial das cláusulas e condições ajustadas ou execução em desacordo com a proposta apresentada, será aplicada, garantida a ampla defesa, multa da seguinte forma:

11.4.1. De 5% (cinco) a 30% (trinta por cento) do valor do contrato em caso de atraso no cumprimento das obrigações previstas nesse contrato, observada a seguinte gradação:

- a) Atraso de 01 a 05 dias: multa de 5%;
- b) Atraso de 06 a 10 dias: multa de 10%;
- c) Atraso de 11 a 15 dias: multa de 15%;
- d) Atraso de 16 a 20 dias: multa de 20%;
- e) Acima de 20 dias: multa de 30%.

11.5. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do item 11.1 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do mesmo item;



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

11.6. Na aplicação da sanção prevista no inciso II do item 11.1 será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação;

11.7. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do item 11.1 requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir;

11.8 A sanção prevista no inciso III do item 11.1 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar com o Município de Malhador/SE, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

11.9. A sanção prevista no inciso IV do item 11.1 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do mesmo artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos;

11.10. A sanção estabelecida no inciso IV do item 11.1 será precedida de análise jurídica;

11.11. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do item 11.1 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do mesmo item;

11.12. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

11.13. A aplicação das sanções previstas no item 11.1 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

11.14. Constatando o descumprimento parcial ou total de obrigações contratuais que ensejem a aplicação de penalidades, o responsável pelo departamento ou pela fiscalização do fornecimento/serviço, emitirá notificação escrita a CEDENTE, para regularização da situação;

11.14.1. A notificação a que se refere o *caput* deste artigo será enviada pelo correio, com aviso



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

de recebimento, ou entregue a CEDENTE mediante recibo ou, na sua impossibilidade, publicada no Diário Oficial do Município e no quadro de avisos da Prefeitura.

11.15. Não havendo regularização da situação por parte da CEDENTE, em até **48 (quarenta e oito) horas**, após o recebimento da notificação, o responsável pelo departamento ou pela fiscalização do fornecimento/serviço encaminhará a Comissão de Processo Administrativo a qual instaurará processo administrativo punitivo;

11.16. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista no item 11.4 deste contrato. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas em Lei;

11.17 A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do item 11.1 deste contrato requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão designada que avaliará os fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir;

11.18. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da intimação;

11.19. Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas;

11.20. A Administração Municipal, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contados da data de aplicação da sanção, deverá informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal, observado o disposto no art. 169, § 3º da Lei nº 14.133/2021.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO DE TRIBUTOS E TAXAS**

12.1. O CESSIONÁRIO fica com o encargo de pagamento de tributos e demais despesas do uso do imóvel.



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO (Art. 92, XIX da Lei nº 14.133/2021)**

13.1 O inadimplemento de qualquer das cláusulas do presente contrato conforme art. 137, incisos de I a IX da Lei nº 14.133/2021, é motivo justo para a extinção do mesmo de acordo com o art. 138, da Lei nº 14.133/2021, a extinção do contrato poderá ser:

- I – determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- II – consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- III – determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

**Parágrafo Único** – A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FONTE DOS RECURSOS**

14.1 A despesa prevista na cláusula segunda, correrá por conta de recursos próprios.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO**

15.1. Fica eleito o foro do município de Malhador, Estado de Sergipe, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas surgidas na execução do presente Contrato.

15.2. E, assim, por se acharem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e para um único e só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo, a fim de que possa surtir os efeitos legais.

Malhador/SE, 27 de Fevereiro de 2026.

  
**FRANCISCO DE ASSIS ARAUJO JUNIOR**



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

PREFEITO  
CESSIONÁRIO

CENTRO SOCIAL SÃO JOSÉ  
CEDENTE

TESTEMUNHAS: Barbara Cibely Oliveira da Silva

CPF Nº 115.194.435-10

TESTEMUNHAS: Alcides de Santana

CPF Nº 099.287.215-08