



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 054/2024LI-FME INEXIGIBILIDADE Nº 005/2024FMEIN

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES E O SR. BRUNO DA SILVA COELHO.

Nesta data, o **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, Estado da Bahia, inscrita no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, sob o nº. 30.607.381/0001-32, localizada à Avenida José P. Sampaio, nº 08, Centro, representada neste ato pela Sra. **ZAIRA BARBOSA DE SOUZA ANDRADE**, portadora do RG nº 07.584.888-07/SSP-BA, e CPF nº 001.319.995-16, residente e domiciliada na Rua Glória Sampaio, Nº 64, Centro, nesta cidade, doravante denominado **LOCATÁRIO** e do outro lado o senhor, **BRUNO DA SILVA COELHO**, inscrito no CPF - Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 108.633.404-31 e Carteira Nacional de Habilitação nº 5973014 MTE/BA, Residente e Domiciliado Rua Antonio Otaviano Dourado, 460, Casa, Centro, Irecê/BA, CEP 44.900-000, doravante denominado **LOCADOR**. Celebram o presente Contrato, do qual é parte integrante a proposta apresentada pelo **LOCADOR**, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado do Processo Licitatório de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** nº 005/2024, sujeitando-se às normas disciplinares na Lei 14.133, art. 74, inciso V, de 1º de Abril de 2021 e alterações posteriores, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE

1.1. O presente contrato tem por objeto regular o Contrato de Locação do imóvel situado na Rua Barros Reis, 0157, Aldo do Moura, Irecê/BA, CEP 44.900-000, com área total de 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), composto por 11 (onze) dependências, sendo 04 banheiros, usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município.

1.2. O fornecimento do objeto deste Contrato, obedecerá ao estipulado neste instrumento, bem como às disposições constantes dos documentos adiante enumerados, que, independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste contrato:

1.2.1. Proposta da LOCADORA referente a INEXIGIBILIDADE Nº 005/2024.

1.2.2. Procedimento de INEXIGIBILIDADE Nº 005/2024.

1.2.3. Termo de Referência.

1.3. Os documentos referidos na presente Cláusula são considerados suficientes para, em complemento a este Contrato, definir a sua intenção e, desta forma, reger sua execução dentro do mais alto padrão da técnica atual.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O presente contrato terá vigência de 7 (sete) meses, iniciando na data de sua assinatura e findando em 31/12/2024, como definido na Inexigibilidade de Licitação nº 005/2024FMEIN;

2.2 – Este contrato poderá ter renovação dentro dos critérios estabelecidos no Artigo 74 da Lei 14.133/21 se de interesse da administração pública.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1. Se o imóvel for alienado durante a locação, o LOCATARIO poderá denunciar o contrato, com prazo de noventa dias para a desocupação, salvo de a locação for por tempo indeterminado, conforme artigo 8º da Lei Federal nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991.



4. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

4.1. Pela locação do imóvel descrito na cláusula do termo de referência o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel em parcelas no valor de R\$ 3.070,00 (três mil e setenta reais), perfazendo o valor global de R\$ 21.490,00 (vinte e um mil, quatrocentos e noventa reais).

5. CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1. O aluguel mensal deverá ser quitado até o décimo terceiro dia do mês subsequente ao que se referir a locação, através de depósito bancário na conta do locador ou através de assinatura em recibo de pagamento.

4.3. Como condição de pagamento, o **LOCATÁRIO** verificará, por meio de consulta, a regularidade fiscal e trabalhista do **LOCADOR**, no tocante à regularidade perante as fazendas Federal, Estadual, Municipal, Justiça do Trabalho e ao FGTS, esta última, caso seja pessoa jurídica.

4.4. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (zero virgula cinco por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pelo **LOCADOR** mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

4.5. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Souto Soares/BA deste exercício, na **DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:**

Unidade Orçamentária: 02.04.02 – Fundo Municipal de Educação.

Ação: 2031 – Manutenção da Casa do Estudante.

Classificação Econômica: 339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

Fonte: 1500

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1.1. Pagar o aluguel da locação, no prazo estipulado neste contrato;

7.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

7.1.3. Realizar, junto com o **LOCADOR** a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo **LOCADOR** os eventuais defeitos existentes;



- 7.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 7.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 7.1.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel;
- 7.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 7.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 7.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 7.1.11. Pagar as despesas de energia elétrica, água e esgoto;
- 7.1.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 7.1.13. O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação e verifica que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo se a assim devolvê-lo quando finda ou rescindida a locação.

8. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 8.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.5. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 8.1.6. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem



como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

8.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

8.1.8. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

8.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

8.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

8.1.14. Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do **LOCATÁRIO**, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

8.1.15. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

8.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

8.1.15. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do **LOCADOR**.

8.1.16. Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

8.1.17. No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao **LOCATÁRIO**, sob pena de nulidade do negócio;

9. CLÁUSULA NONA - DA GARANTIA

9.1. Não haverá exigência de garantia contratual da presente locação.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA SUBCONTRATAÇÃO

10.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PENALIDADES

11.1. Em caso de infrações administrativas, nos termos do art. 155 da Lei federal nº 14.133, de 2021, estará a **LOCADORA** sujeita às seguintes sanções administrativas, com fulcro no art. 156 e seguintes da referida lei:

I – advertência;

II – multa: a) de até 10% (dez por cento), calculado sobre o valor do contrato, pelo descumprimento de qualquer cláusula.

III – impedimento de licitar e contratar;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.



11.2. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

11.3. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11.4. Em caso de decumprimento de qualquer das obrigações por parte do LOCADOR e do LOCATÁRIO estarão estes sujeitos a multa de até 05 (cinco) salários mínimos.

12. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

12.1.1. As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

12.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

12.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

12.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

12.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

12.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

12.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

12.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

12.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO E REAJUSTE

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano, contado da data da proposta apresentada. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação do montante acumulado dos 12 meses anteriores do IPCA/IBGE, e, na falta deste, de outro índice que vier a substituí-lo.



Parágrafo único. Nos termos do art. 124 da Lei federal nº 14.133, de 2021, poderá ser reestabelecido o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, tendo a Administração prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogável por igual período, para resposta ao pedido.

14. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

14.1. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14.2. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

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.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PRERROGATIVAS

15.1. O **LOCADOR** reconhece os direitos do **LOCATÁRIO** relativos ao presente Contrato e à rescisão administrativa de que trata o art. 104 da Lei nº. 14.133/2021, bem como as prerrogativas abaixo elencados:

- 145.1.1. modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da **LOCATÁRIA**;
- 15.1.2. extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;
- 15.1.3. fiscalizar sua execução;
- 15.1.4. aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- 15.1.5. ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:
- 15.1.6. risco à prestação de serviços essenciais;
- 15.1.7. necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo **LOCADOR**, inclusive após extinção do contrato.

16. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

16.1. O **LOCADOR** deverá observar para que durante toda a vigência do contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei nº 14.133/21 e alterações.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS VEDAÇÕES

17.1. É vedado o **LOCADOR**:

- 17.1.1. Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;
- 17.1.2. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da **LOCATÁRIA**, salvo nos casos previstos em lei.



18. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICIDADE

18.1. Caberá o **LOCATÁRIO** providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos, no Portal Nacional de Contratações, sítio oficial da internet e Diário Oficial do Município de Souto Soares, observados os prazos previstos no art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

19. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

19.1 A fiscalização do presente contrato será exercida pela servidora Ângela Lelis de Oliveira Barreto, matrícula de nº 581, nomeada como Fiscal de Contratos do Fundo Municipal de Saúde, deste Município, para exercer a função de acordo com a regulamentação, conforme Decretos/GP Nº 455 e 456, ambos publicados em 25 de maio de 2023 no Diário Oficial do Município. A gestão do contrato fica sob a responsabilidade do servidor Rodrigo Vieira Andrade, inscrito no CPF de nº 035.303.545-97, portador da Matrícula de nº 571, para exercer as atribuições de Gestor de Contratos Administrativos do Poder Executivo Municipal, conforme Decreto Municipal de nº 172, publicado em 26 de Agosto de 2021 e Decreto Municipal nº 173, publicado em 27 de Agosto de 2021 no Diário Oficial do Município, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Os casos omissos ou situações não explicitas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei 14.133, de 01 de abril de 2021, e demais legislações aplicáveis ao caso.

201. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

21.1 Fica eleito o foro do Município de Souto Soares, Estado Bahia, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Souto Soares/BA, 22 de Abril de 2024.

ZAIRA BARBOSA DE SOUZA ANDRADE
Secretária Municipal de Educação
LOCATÁRIO

BRUNO DA SILVA COELHO
CPF: 108.633.404-31
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

RG:

RG: