



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 041/2025LI-FME
INEXIGIBILIDADE Nº 009/2025FMEIN

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE
SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES E A SENHORA
KEILA MAGGY SOUZA ALVES.**

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 a Sra. **KEILA MAGGY SOUZA ALVES**, inscrita no CPF Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 033.544.415-69 e portador do RG. nº 11.910.076-26 SSP/BA, Residente e Domiciliada na Praça da Liberdade, S/N, Casa, Distrito Cisterna, Souto Soares-Ba, CEP: 46.990-000, 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 009/2025, 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 a Locação do imóvel situado na Praça Bom Jesus, S/N, no Distrito de Cisterna, Souto Soares-Bahia, este imóvel medindo aproximadamente 88m² (oitenta e oito metros quadrado), composto por 03 salas e 01 banheiro, para funcionamento da Sala de Apoio Pedagógico, Sala de Atendimento ao AEE – Atendimento Educacional Especializado e 01 (uma) sala para depósito, vem atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Educação do Município de Souto Soares/BA.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O presente contrato terá vigência de 08 (oito) meses, iniciando na data de sua assinatura e findando em 31/12/2025, como definido na Inexigibilidade de Licitação nº 009/2025FMEIN;
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 se 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 mensal no valor de R\$ 745,00 (setecentos e quarenta e cinco reais), perfazendo o valor global de R\$ 5.960,00 (cinco mil, novecentos e sessenta reais).

5. CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1. O aluguel mensal deverá ser quitado até o décimo 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,



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

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**:

Dotação: Unidade Orçamentária: 02.04.02 – Fundo Municipal de Educação.

Ação: 2062 – Manutenção das Ações do Fundo Municipal de Educação.

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 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 naquela 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 irrevogáveis 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 pela aplicação da variação do IGPM-FGV, 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.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

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 LOCATÁRIO, 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 O gerenciamento e a fiscalização decorrentes deste Contrato caberão respectivamente ao Gestor de Contratos UILIAN SOUZA SILVA, Matrícula de n.º 4160, e ao Fiscal dos Contratos da Educação Maria Angélica Neves dos Santos, matrícula de nº 4136, conforme Decreto nº 053 e 057 de 06 de Janeiro de 2025, 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, 05 de Maio de 2025.

ZAIRA BARBOSA DE SOUZA ANDRADE
Secretária Municipal de Educação
LOCATÁRIO

Keila Maggy Souza Alves

KEILA MAGGY SOUZA ALVES
CPF sob o nº 033.544.415-69
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

[Assinatura]

RG: 8.391.32.07

Marivan Souza Bispo

RG: 0488959718