CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE PORTO SEGURO-BA E **CONCEPT INCORPORADORA, CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA.**

CONTRATO INEX Nº 140/2026-LOC

O **MUNICÍPIO DE PORTO SEGURO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o no. 13.635.016/0001-12 com sede à Praça Visconde de Porto Seguro, Estado da Bahia, CEP: 45.810-000, neste ato representado pela Chefe de Gabinete, Srª **LINDA CRISTIANE CHIACHIO**, Secretária Municipal de Políticas Públicas para Mulheres e Bem Estar**,** residente nesta Cidade de Porto Seguro - Bahia, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado o empresa **CONCEPT INCORPORADORA, CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ:* 47.280.093/0001-19, Endereço: Avenida João da Sunga, QD 10, Lote 05, Outeiro da Glória, Porto Seguro / BA, neste ato representado pelo Srº **RODRIGO DE ARAUJO SANTANA**, CPF nº 796.944.725-53, doravante denominado **LOCADOR**, conforme procuração pública em anexo, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem e de acordo com o Processo Administrativo n° 947/2026, sendo autorizado pelo **Despacho da Autoridade Competente**, fundamentado em **Inexigibilidade de Licitação nº 140/2026-LOC**, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei n° 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PERO VAZ DE CAMINHA, 102, CENTRO, PORTO SEGURO- BA PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DA MULHER, CONFORME ESPECIFICAÇÕES DESTELHADAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

1.2. Detalhamento do imóvel

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QUANT. TOTAL	VALOR MENSAL	V. TOTAL (12 MESES)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SECRETARIA DE POLÍTICAS PÚBLICAS PARA MULHERES E BEM ESTAR DO MUNICÍPIO DE PORTO SEGURO – BA.	MÊS	12	R$ 29.850,00	R$ 358.200,00
VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS					**R$ 358.200,00**

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1 O **LOCADOR** obriga-se a:

2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

2.1.2 Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5 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;

2.1.6 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;

2.1.7 . Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.8 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
2.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
2.1.10 Entregar o imóvel com todos os sistemas prediais existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrico e outros) em perfeito estado de funcionamento, documentado por laudo técnico subscrito por profissional habilitado (ART/RRT), o qual integrará o Termo de Vistoria e constituirá referência obrigatória para aferição do estado dos sistemas ao término da locação.
2.1.11 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
2.1.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
2.1.13 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação.
2.1.14 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1 o **LOCATÁRIO** obriga-se a:
3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
3.1.2 Servir-se do imóvel exclusivamente para o uso convencionado (funcionamento da Secretaria de Políticas Públicas para Mulheres e Bem Estar), adotando as medidas de conservação necessárias à preservação do imóvel e de seus sistemas, considerando o desgaste natural decorrente do uso público de alta circulação.3.1.4: Restituir o imóvel ao término da locação nas condições fixadas no Termo de Vistoria e Laudo Técnico elaborados na entrega, salvo: (i) os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e ordinário compatível com uma repartição pública de atendimento ao público; e (ii) as intervenções realizadas conforme autorizado neste contrato. O Locatário não responde por desgastes superficiais de pintura, revestimentos e itens de acabamento que resultem exclusivamente do uso regular de alta circulação de público
3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, antes 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**;
3.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando ao LOCATÁRIO abatimento o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;
3.1.8 **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados**;
3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
3.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
3.1.12 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
3.1.14 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).

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 Em situações de emergência que comprometam imediatamente a utilização do imóvel ou representem risco iminente à segurança dos usuários, o LOCATÁRIO poderá adotar as medidas conservatórias necessárias independentemente de prévia autorização do LOCADOR, comunicando-lhe por escrito no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, com

descrição das intervenções realizadas. As benfeitorias necessárias assim executadas serão indenizadas pelo LOCADOR, mediante apresentação de memória descritiva e comprovação dos custos.4.2.1: A realização de benfeitoria útil sem prévia anuência do LOCADOR somente será admitida em caráter excepcional, mediante ato motivado da autoridade competente, que demonstrará a urgência e a impossibilidade de aguardar a manifestação do LOCADOR no prazo de 05 (cinco) dias úteis. Nesse caso, o LOCADOR será notificado imediatamente após a decisão administrativa

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

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

4.2.1 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;

4.2.2 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.

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

4.3.1 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.

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

4.5 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.

4.6. Finda a locação, o imóvel será restituído ao LOCADOR nas condições estabelecidas no Termo de Vistoria e no Laudo Técnico elaborados por ocasião da entrega das chaves, considerando-se os seguintes parâmetros: (i) as edificações, estruturas, instalações prediais (elétrica, hidráulica, ar-condicionado e combate a incêndio) devem ser entregues em estado de funcionamento e conservação equivalente ao documentado na entrega, ressalvado o desgaste natural pelo uso regular; (ii) os acabamentos (pintura, revestimentos, esquadrias, pisos) admitem o desgaste inerente ao uso público intenso, não se exigindo reforma geral ao término do contrato, salvo danos pontuais que excedam o desgaste ordinário; (iii) a vistoria de devolução será realizada conjuntamente pelas partes, com laudo técnico subscrito por profissional habilitado indicado por cada parte, prevalecendo, em caso de divergência, a média das avaliações, podendo as partes nomear um terceiro árbitro técnico.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1 O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3° da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 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 Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses públicos, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência. Da mesma forma, o LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência, a sua intenção de prorrogar ou não o contrato, acompanhada, quando for o caso, de proposta de valor para o período adicional. A ausência de manifestação do LOCATÁRIO no prazo aqui fixado implicará a presunção de desinteresse na prorrogação, com devolução do imóvel ao término da vigência original

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R$ R$ 29.850,00 (vinte e nove mil oitocentos e cinquenta reais), perfazendo o valor global de R$ 358.200,00 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais).**

6.2 O pagamento será efetuado, até o 10° (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos na **Conta Corrente n°1675822-9, Agência nº 0050, Banco BTG PACTUAL S.A, Chave Pix. 47.280.093/0001-19,** de titularidade do LOCADOR.

6.2.2 O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.
6.2.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.
6.2.4 Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, e juntado ao processo de pagamento.
6.2.5 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento
6.2.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
6.2.7 O atraso no pagamento do aluguel mensal, verificado após o prazo do art. 6.2, importará em mora automática do LOCATÁRIO, independentemente de notificação ou interpelação, incidindo sobre o valor em atraso: (i) correção monetária pelo IGP-M/FGV desde o vencimento; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die; e (iii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso. Esses encargos aplicam-se sem prejuízo das demais sanções previstas na Lei nº 14.133/2021
6.3 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.
6.4 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.
6.5 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços de Mercado – **IGP-M**, medido mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.
7.3 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária:

Órgão: 14 – SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICAS PARA MLHRES E BEM ESTAR - SEMUB
Unidade: 1401 – SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICAS PARA MLHRES E BEM ESTAR - SEMUB
Programa: MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E APOIO ADMINISTRATIVO
Projeto/atividade: 20
Elemento de despesa: 33.90.39.00
Fonte: 1500

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;
9.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila;
9.3 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

9.4 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;
9.5 Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
9.6 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
9.6.1 A fiscalização decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada pelos servidores indicados pelo Gabinete do Prefeito, Secretaria da Casa Civil, Secretaria de Projetos Especiais ou pelo respectivo substituto designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, nos termos do artigo 117 da Lei 14.133/2021.
9.6.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.
9.6.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
9.7 Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
9.8 O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
9.9 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
9.10 O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.
9.11 O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.
9.12. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.
9.13 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos
9.14 O gestor do contrato, será indicado pelo Gabinete do Prefeito, Secretaria da Casa Civil, Secretaria de Projetos Especiais com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, especialmente:
I - analisar a documentação que antecede o pagamento;
II - analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato;
III - analisar eventuais alterações contratuais, depois de ouvido o fiscal do contrato;
IV - analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado;
V - acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto contratado;
VI - decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços;
9.15. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
9.16. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

9.17. O LOCADOR deverá manter preposto aceito pela Administração durante a prestação do serviço para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa**:

b.1. Moratória de **10%** por mês de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1.A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. 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;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

10.3. 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.

10.4. 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. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.
11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida rescindir o contrato antes do término da vigência, deverá notificar o LOCADOR com antecedência mínima de
90 (noventa) dias e pagará indenização compensatória equivalente a 3 (três) aluguéis mensais vigentes, a título de contrapartida pelo investimento realizado na adequação do imóvel. Caso a rescisão ocorra após o 6º (sexto) mês de vigência, a indenização será de 2 (dois) aluguéis mensais.12.3: Nos casos em que a ocupação do imóvel reste materialmente impossibilitada por evento de força maior ou caso fortuito alheio à conduta do LOCATÁRIO (incêndio de origem externa, desmoronamento por fato natural, desapropriação etc.), as partes reunir-se- ão no prazo de 10 (dez) dias para definir conjuntamente as medidas cabíveis. Se confirmada a impossibilidade definitiva, o contrato será considerado rescindido sem penalidade para nenhuma das partes. Se o evento decorrer de falta de manutenção imputável ao LOCATÁRIO, este responderá pelas perdas e danos causados ao LOCADOR, incluindo o valor das benfeitorias destruídas.
11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa pactuada, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;
11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;
11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

12. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lídimo interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.
12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**
12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.
12.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
12.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
12.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
12.6.3 Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

14.1 - Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente**.**

15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

15.1 Fica eleito o foro do Município de Porto Seguro - BA, 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 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Porto Seguro – BA,_____de_____de 2026.

_____
LINDA CRISTIANE CHIACHIO
SECRETÁRIA MUNIC. DE POLÍTICAS PÚBLICAS PARA MULHERES E BEM ESTAR
LOCATÁRIO

_____
CONCEPT INCORPORADORA, CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA,
RODRIGO DE ARAUJO SANTANA
LOCADOR