



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.654.454/0001-28

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 100/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1.376/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 044/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO LOCATÁRIA, A PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO/BA – DO OUTRO, COMO LOCADORA, A SRA. CLARA DE ARAÚJO GUERRA GOMES.

Pelo presente instrumento particular de Contrato, que entre si fazem, de um lado como **LOCATÁRIA** a **PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO**, com a sede na Av. Matriz, nº 22, Centro, Estado da Bahia, CEP: 47.990-000, inscrita no CNPJ N.º 13.654.454.0001/28, representada pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, Sr. Manoel Afonso de Araújo, e do outro, a Sr.^a **CLARA DE ARAÚJO GUERRA GOMES**, pessoa física, inscrita no CPF nº. 317.481.551-72, residente na Rua do Cruzeiro, Nº 9965, Lagoa Seca – Formosa do Rio Preto – Ba, como **LOCADORA**, tem entre si ajustado o presente CONTRATO, submetendo as partes aos preceitos legais instituídos pela Lei n.º 14.133, de 01/04/2021, e as Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FORMA E REGIME DE EXECUÇÃO

1.1. O contrato será executado na forma de aluguel, sob o regime de contratação direta, diante da impossibilidade de competição, conforme os termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA ULYSSES DE CASTRO, Nº 348 – CENTRO, EM FORMOSA DO RIO PRETO – BAHIA, PARA FUNCIONAMENTO DA BASE DE COMANDO DA COMPANHIA INDEPENDENTE DE POLICIAMENTO ESPECIALIZADO CIPE/CERRADO, conforme detalhamento no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e documentos anexos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

3.1. O valor global do presente contrato é de **R\$ 27.324,00 (vinte e sete mil, trezentos e vinte e quatro reais)**, dividido em parcelas mensais de **R\$ 2.277,00 (dois mil duzentos e setenta e sete reais)**, conforme descrito abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.654.454/0001-28

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA ULYSSES DE CASTRO, Nº 348 – CENTRO, EM FORMOSA DO RIO PRETO – BAHIA, PARA FUNCIONAMENTO DA BASE DE COMANDO DA COMPANHIA INDEPENDENTE DE POLICIAMENTO ESPECIALIZADO CIPE/CERRADO.	MÊS	12	R\$ 2.277,00	R\$ 27.324,00

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas correrão à conta da dotação abaixo:

UNIDADE: 02.02.000 SEC. MUN. DE ADM. PLANEJ. E FINANÇAS

ATIVIDADE: 04.122.009.2006 GESTÃO DAS AÇÕES DA SEC. ADM. PLANEJ. E FINANÇAS

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.9.0.36.00.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PF

FONTE: 1500 – REC PRÓPRIO

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1. O presente contrato vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, **a contar de 26 de maio de 2025 até 26 de maio de 2026**, prorrogável sucessivamente por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. A prorrogação será realizada por meio de Termo Aditivo, é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a LOCADORA.

5.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

5.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel locado.

5.5. A LOCADORA, ou seu representante devidamente autorizado, poderá realizar visita ao imóvel objeto deste contrato por ocasião da renovação contratual, mediante prévio aviso ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas. Tal visita destina-se à verificação das condições gerais do imóvel, se comprometendo o LOCATÁRIO a permitir o acesso ao imóvel na data e horário acordados, garantindo a presença de pessoa responsável para acompanhar a visita.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

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

6.2. O pagamento será efetuado em conta corrente da LOCADORA informada no processo de pagamento.

6.3. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, poderá haver incidência de juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, **desde que solicitado pela**



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.654.454/0001-28

LOCADORA mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

6.4. Os efeitos financeiros da LOCAÇÃO só terão início a partir da data da entrega das chaves.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBCONTRATAÇÃO E TERCEIRIZAÇÃO

7.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

7.2. O imóvel LOCADO não poderá ser cedido ou transferido para terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – DO REJUSTE

8.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de 1 (um) ano.

8.2. Após o interregno de 1 (um) ano, os preços iniciais poderão ser reajustados, tomando-se por base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou, na sua falta, de acordo com o índice que legalmente vier a lhe substituir, quando solicitado pela LOCADORA e anuência da LOCATÁRIA.

8.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

8.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato ou por apostilamento.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES

9.1 OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA: Obriga-se a LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b) Pagar as despesas ordinárias do imóvel, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - I. Consumo de água e luz, durante o período de locação;
 - II. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências, durante o período de locação;
 - III. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos, durante o período de locação, excetuando-se problemas já existentes antes da locação.
- c) 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;
- d) Realizar, junto com a LOCADORA 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 pela LOCADORA os eventuais defeitos existentes;**
- e) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- f) 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. Alternativamente, poderá repassar à



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.654.454/0001-28

Locadora, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

- g) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- h) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- i) **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**
- j) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- k) Comunicar a LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- l) Entregar imediatamente a LOCADORA 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 a LOCATÁRIA.

9.2. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA: Obriga-se a LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b) 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 da Administração;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**
- f) Realizar, junto com a LOCATÁRIA, 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.
- g) Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA 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;
- h) Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- i) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas (exceto aquelas de responsabilidade da LOCATÁRIA).
- j) Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- k) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- l) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- m) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.654.454/0001-28

- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização do contrato será exercida pela Servidora **Ana Caroline Alves Oliveira**, matrícula 7665, designada pela Autoridade Competente através do Decreto nº 047/2025.

10.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, 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.

10.1.2. A 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.

10.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

10.1.4. 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.

10.1.5. A LOCADORA poderá indicar um representante para a execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. A LOCATÁRIA poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento da LOCADORA, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

11.2. As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.654.454/0001-28

11.4. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado a LOCATÁRIA a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

11.5. As benfeitorias úteis não autorizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.6. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância da LOCADORA;

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

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

11.9. Caso as modificações ou adaptações feitas pela LOCATÁRIA venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas da LOCATÁRIA.

11.10. Finda a locação, será o imóvel devolvido a LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará a LOCADORA, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, ou outro que venha a substituí-lo, 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 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
 - b.2. Compensatória: entre até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;
 - b.2.1. 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.2.2. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.
 - b.2.3. 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 federal nº 14.133, de 2021.
- c) **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.654.454/0001-28

não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

- c.1. 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;
- c.2. Der causa à inexecução total do contrato;
- c.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- c.4. 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:
 - d.1. a LOCADORA apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
 - d.2. a LOCADORA fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - d.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - d.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
 - d.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013.

12.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;

12.3. 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.

12.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados a LOCATÁRIA 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

13.1. Caberá a LOCATÁRIA providenciar, por sua conta, a publicação resumida 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA GARANTIA DO OBJETO

14.1. Este contrato não possui garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.654.454/0001-28

15.1. Fica eleito o foro do Município de Formosa do Rio Preto, 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, para firmeza do que foi pactuado, assinam este instrumento em 02 (duas) vias, de igual teor e um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Formosa do Rio Preto/BA, 26 de maio de 2025.

MUNICÍPIO DE FORMOSA DO RIO PRETO
Manoel Afonso De Araújo
Prefeito Municipal

CLARA DE ARAÚJO GUERRA GOMES
CPF: 317.481.551-72
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1ª _____
CPF:

2ª _____
CPF: