



CONTRATO Nº 017/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 017/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL, PARA FINS NÃO
RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI
CELEBRAM A MUNICÍPIO DE
CARAVELAS/BA E GEOVANE
LOPES DE FREITAS.**

O **MUNICÍPIO DE CARAVELAS/BA**, pessoa jurídica de direito público interno com sede na Rua Barão do Rio Branco, nº 65, centro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.761.689/0001-19, daqui por diante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado pelo seu Prefeito, ADAUTO RONALDO AZEVEDO DA COSTA, brasileiro, casado, portador da identidade nº 08099775-91 SSP/BA, inscrito no CPF nº 778.189.205-44, seguir denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, e, do outro lado **GEOVANE LOPES DE FREITAS**, inscrito no CPF/MF sob nº 478.883.347-68, residente e domiciliado na Rua Comendador Melgaço nº 166, Centro, Caravelas/Ba, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem, de acordo com o art. 74, inc. V, da lei 14.133/21, celebrar o presente contrato de locação de imóvel, para fim não residencial, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O **LOCADOR** promete ceder, como cedido está, mediante locação de imóvel urbano constituída casa e seu respectivo terreno com uma área de 9.234,40 m2, oriundo de uma área total 22ha. 35ª conforme registro 03,15620 fl.255 de 06/10/1999, do cartório de registro de imóveis e hipotecas da comarca de Caravelas/Ba, localizado na Av. Doutor Sócrates Ramos, S/N, Tancredo Neves - Caravelas/BA, para Secretaria de Obras e Serviços Urbanos, neste Município de Caravelas/BA.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

A locação vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, contados a partir do **dia 29 de Janeiro de 2025**, admitida a sua prorrogação, desde que firmado termo contratual aditivo.

§1º. Terminado o prazo inicialmente convencionado e não havendo qualquer manifestação das partes a locação será prorrogada por tempo indeterminado, podendo ser denunciada por qualquer das duas partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel;

§2º. Caso o **LOCATÁRIO** não conceda o aviso prévio quando da desocupação do imóvel no caso acima especificado, ficará obrigado a pagar, a título de multa, o valor de um mês de aluguel;

§3º. Caso o **LOCADOR** proceda a venda, alienação ou cessão da moradia, o prazo para a desocupação constante do §1º. eleva-se para 90 dias;

Parágrafo Único: Em caso de devolução espontânea e antecipada do imóvel por parte do **LOCATÁRIO** estará o mesmo desobrigado quanto ao pagamento de qualquer valor, seja a título de multa ou indenização, em especial aquela prevista no art. 4º da Lei Federal nº. 8.245/91.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL



O aluguel global, no importe de **R\$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais)**, será pago ao **LOCADOR** até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, via depósito na Conta Bancária de titularidade do LOCADOR.

Parágrafo Único: Considerando a vigência do presente ajuste, acordam as partes que o locativo mensal, poderá ser reajustado após o decurso sucessivo de cada período de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do presente instrumento, e de acordo com a negociação entre si estabelecida, observando-se como limite máximo, o índice de variação IGP-M, verificada nos 12 (doze) meses anteriores ou, o que determinar, à época, a legislação pertinente.

CLÁUSULA QUARTA – VIGÊNCIA

A despesa total com aluguéis estimada para o presente instrumento, considerado o período de vigência de **12 (Doze) meses**, é de **R\$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos Reais)** mensais, totalizando **R\$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais)** no período relatado.

CLÁUSULA QUINTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas para o pagamento deste contrato correrão por conta dos recursos da dotação orçamentária a seguir especificada:

2.0901 – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos
15.122.0008.2.136 – Manut. das Ativ. da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos
33903600 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES

Durante o período da locação, correrão por conta do **LOCATÁRIO** as despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica, ficando a cargo do **LOCADOR** todos os tributos que incidam sobre o imóvel, inclusive o IPTU – Imposto Predial Urbano.

Parágrafo primeiro: O **LOCADOR**, neste ato, autoriza previamente o **LOCATÁRIO** a proceder no imóvel locado, todas as modificações necessárias à perfeita adaptação do mesmo aos serviços que ali funcionarão, ficando, contudo, o **LOCATÁRIO** obrigado a, finda a locação, restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu se assim solicitar o **LOCADOR**.

Parágrafo segundo: O **LOCATÁRIO** poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizados como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, independente de notificação ou manifestação prévia do **LOCADOR**, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

Parágrafo terceiro: Obriga-se o **LOCADOR**, em desejando vender ou alienar o imóvel ora locado, a notificar o **LOCATÁRIO**, a fim de que este exerça seu direito real de preferência, nos termos dos arts. 27 a 34 da Lei Federal nº. 8.245/91.

Parágrafo quarto: Obriga-se o **LOCADOR**, em caso de venda ou alienação do imóvel ora locado, comunicar a existência deste instrumento, obrigando o novo proprietário ao cumprimento deste contrato em todas as suas condições e cláusulas.

Parágrafo quinto: Fica designado o servidor Wadson Monteiro Costa, designado pela portaria nº 011/2025, para acompanhamento e fiscalização do Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – REPAROS E BENFEITORIAS



O **LOCATÁRIO** deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal imóvel.

Parágrafo primeiro: O **LOCATÁRIO** obriga-se a realizar no imóvel locado, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

Parágrafo segundo: O **LOCATÁRIO** poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, independente de notificação ou manifestação prévia do **LOCADOR**, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

Parágrafo terceiro: No caso de introdução de benfeitorias necessárias à conta do **LOCATÁRIO**, é devida, a critério deste, a sua indenização, pelo **LOCADOR**, podendo ser efetivada mediante compensação nos aluguéis ainda no curso do presente contrato.

Parágrafo quarto: Na hipótese de não realização da compensação mencionada no parágrafo anterior, fica assegurado ao **LOCATÁRIO** o exercício do direito de retenção, até a efetiva indenização pelo **LOCADOR**, das benfeitorias necessárias introduzidas no imóvel ao longo da vigência deste contrato.

Parágrafo quinto: As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo **LOCADOR**, quando por ele previamente autorizadas.

Parágrafo sexto: Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo **LOCATÁRIO**, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

CLÁUSULA OITAVA – DA SUBLOCAÇÃO

Sem prévio e escrito consentimento do **LOCADOR**, fica o **LOCATÁRIO** proibido de sublocar total ou parcialmente o imóvel ou, de qualquer modo, ceder ou transferir os direitos decorrentes da presente locação.

Parágrafo único: O presente Contrato obriga aos contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando o **LOCADOR** a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA NONA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

Fica facultado ao **LOCADOR** inspecionar o imóvel quando entender conveniente, respeitando o horário normal de funcionamento dos serviços executados pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO



Considerar-se-á extinto ou rescindido o presente Contrato independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação ou motivo de força maior, ou, ainda, a critério do LOCATÁRIO, com prévia notificação ao LOCADOR, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, desde que justifique a natureza ou o interesse do Serviço Público. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção ou rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

Parágrafo único: Rescindir-se-á, também, este Contrato, na hipótese de infração de qualquer de suas cláusulas, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente: Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;

- a) Considerar rescindido o presente Contrato, sem que o LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Caravelas, Estado da Bahia, para solução de qualquer litígio decorrente da execução do presente contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

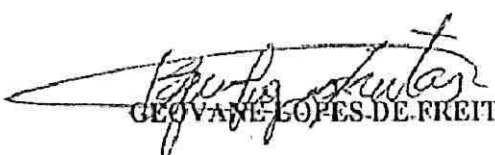
Caravelas – BA, 29 de Janeiro de 2025.


MUNICÍPIO DE CARAVELAS

ADAUTO RONALDO AZEVEDO DA COSTA

Prefeito Municipal

LOCATÁRIO


GEOVANE LOPES DE FREITAS

CPF/MF sob nº 478.883.347-68

LOCADOR