

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA**

(Processo Administrativo nº 403-2026)

Termo de Contrato de prestação de serviços que entre si fazem o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS** e **WELINHTON DIAS TEIXEIRA**.

CONTRATO Nº 547-2026-1224C

O **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS**, com sede na Avenida Senhor dos Passos, 212 - Centro, na cidade de Feira de Santana/BA inscrita no CNPJ sob o nº 14.841.467/0001-79, neste ato representada pela Sra. **Gerusa Maria Bastos Silva Sampaio**, nomeada pelo Decreto Individual nº 261/2025, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **WELINHTON DIAS TEIXEIRA**, estabelecido na Avenida Nóide Ferreira de Cerqueira, nº 100, Quadra - 03, LT - 66 - Bairro Sim - Cep: 44085-052, Feira de Santana/BA, inscrito no CPF sob o nº 180.451.975-87, e-mail: distribuidorateixeira.com@gmail.com, Tel. (75) 98207-5252, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no **Processo Administrativo nº 403-2026**, têm entre si justo e acordado celebrar o presente contrato, vinculado a **INEXIGIBILIDADE nº 285-2026-1224I**, autorizado pela autoridade competente, que se regerá pelas disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, notadamente o Art. 74, inciso V e demais legislação aplicável, bem como mediante as cláusulas e condições a seguir ajustadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado à Rua Buenos Aires, nº 65, Bairro Parque Getúlio Vargas, Feira de Santana - Ba, para funcionamento do Cras Lagoa Grande, pelo período de até 36 (trinta e seis) meses.

1.2. Integram e completam o presente Termo de Contrato para todos os fins de direito, obrigando as partes em todos os seus termos, as disposições e condições da Proposta de Preços da Contratada.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

2.1. O prazo de execução deverá ser de 36 (trinta e seis) meses, a contar da assinatura do contrato, e o prazo de vigência de até 36 (trinta e seis) meses, podendo ocorrer a prorrogação de vigência do contrato, caso cumpra os requisitos do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021.

2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

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

2.5. 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 Apostilamento ou termo aditivo.

2.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita ao Locatário, com antecedência mínima de 30 (trinta) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O Fundo Municipal pagará o valor mensal de **R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 165.600,00 (cento e sessenta e cinco mil e seiscentos reais)**.

Item	Descrição dos serviços	Unid.	Quant. total	Valor mensal	Valor p/ 36 (meses)
01	Locação de imóvel situado à Rua Buenos Aires, nº 65, Bairro Parque Getúlio Vargas, Feira de Santana - Ba, para funcionamento do Cras Lagoa Grande, pelo período de até 36 (trinta e seis) meses.	Mês	36	R\$ 4.600,00	R\$ 165.600,00
Valor Total dos Serviços					R\$ 165.600,00

3.1. O pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento do recibo de aluguel, Nota Fiscal ou Fatura, conforme o caso, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado, respeitada a ordem cronológica prevista no artigo 142 da Lei nº 14.133/2021.

3.1.1. O pagamento será efetuado por meio de ordem Bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo locador.

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

3.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

3.3. O acerto 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 acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

3.4. Quando do pagamento o LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

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

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

4.1.2. 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;

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

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

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. 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.

4.1.7. 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;

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

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

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

4.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- 4.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.1.13. 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:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- d) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.
- 4.1.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 4.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 4.1.16. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 4.1.17. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 4.1.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 4.1.19. Auxiliar o Locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.1.20. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel.

5. CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 5.1.2. 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;
- 5.1.3. 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;
- 5.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 5.1.5. 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;
- 5.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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;
- 5.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;



5.1.10. 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;

5.1.11. Pagar as despesas de telefonia e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

5.1.12. Permitir a vistoria 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/91

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. O LOCATÁRIO somente poderá realizar obras, modificações ou benfeitorias no imóvel locado mediante acordo prévio e formal com o LOCADOR, resguardando-se o interesse público e o equilíbrio contratual.

6.1.1. Em casos excepcionais, em que a utilização do imóvel esteja comprovadamente comprometida por situação urgente ou emergencial, e não seja possível a prévia comunicação, o LOCATÁRIO poderá realizar as intervenções indispensáveis, devendo, no entanto, comunicar ao LOCADOR no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, com a devida justificativa técnica. Tais benfeitorias poderão ser indenizadas, desde que reconhecidas como necessárias e efetivamente comprovadas.

6.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas expressamente pelo LOCADOR, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção nos termos da legislação vigente.

6.2.1. Caso não seja possível obter a anuência prévia do LOCADOR, e o interesse público devidamente motivado assim exigir, o LOCATÁRIO poderá realizar a benfeitoria útil, devendo formalizar, o quanto antes, pedido de regularização e eventual indenização.

6.2.2. As benfeitorias úteis realizadas sem autorização e cuja retirada não cause danos à estrutura ou substância do imóvel poderão ser removidas pelo LOCATÁRIO ao término da locação.

6.3. As benfeitorias voluptuárias somente serão indenizáveis se previamente autorizadas por escrito pelo LOCADOR, conforme pactuado entre as partes.

6.3.1. Na ausência de autorização para indenização, o LOCATÁRIO poderá retirá-las ao fim do contrato, desde que tal retirada não comprometa a estrutura e a substância do imóvel.

6.4. O valor de toda e qualquer indenização por benfeitorias somente poderá ser abatido dos aluguéis de forma expressa, mediante termo aditivo previamente celebrado entre as partes.

6.5. Eventuais danos ao imóvel decorrentes de intervenções ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO, ainda que autorizadas, deverão ser reparados às suas expensas.

6.6. Finda a locação, o imóvel deverá ser devolvido ao LOCADOR nas condições em que foi recebido, salvo desgastes naturais decorrentes do uso regular, conforme atestado em laudo de vistoria inicial.

6.7. O LOCATÁRIO poderá realizar, mediante autorização expressa do LOCADOR, as adaptações indispensáveis ao exercício de suas atividades, observando-se as condições técnicas, estruturais e legais cabíveis.

6.8. As benfeitorias desmontáveis ou removíveis, tais como lambris, biombos, cofres, divisórias e similares, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, desde que não causem danos ao imóvel e respeitando-se as condições de entrega acordadas.

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 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado por apostilamento salvo se coincidente com Termo Aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

a. As despesas decorrentes da execução deste contrato ocorrerão por conta da: Unidade Orçamentária: **1224 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - PROJETO/ATIVIDADE: 08.244.0077.2389 - ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.00 - SUBELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.1500 - FONTE DE RECURSO: 15000000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS - 16600000 - TRANSFERÊNCIAS DE RECURSOS DO FUNDO NACIONAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – FNAS / 16610000 – TRANSFERÊNCIAS DE RECURSOS DOS FUNDOS ESTADUAIS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E SUB FONTE: 000 – A CLASSIFICAR.**

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 decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada pela servidora **Antônio de Oliveira Soares, matrícula: 60.008.131-9, cargo: Coordenador de Projetos Especiais Nível I**, dessa Administração, 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.

9.7. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

9.8. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

9.9. 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.

9.10. 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.

9.11. 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 contractual.

9.12. 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 contractual.



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 a servidora **Gerusa Maria Bastos Silva Sampaio**, Secretária Municipal de Desenvolvimento Social- matrícula 60.008.141-2, 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, após 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. O locador deverá indicar um responsável legal com respectivos contatos (e-mail, celular e Whatsapp), com poderes para representá-lo perante essa Municipalidade na execução do contrato decorrente da contratação objeto deste Termo de Contrato.

9.16. O locador deverá manter preposto aceito pela Administração durante a prestação do serviço e/ou fornecimento do bem 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 10% (dez 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.2.4 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:

b.2.4.1. 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:

b.2.4.2. 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;

b.2.4.3. Der causa à inexecução total do contrato;

b.2.4.4. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

b.2.4.5. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

b.2.4.6. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

b.2.4.6.1. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

b.2.4.6.2. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

b.2.4.6.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

b.2.4.6.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

b.2.4.6.5. 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 PRIMEIRA – 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 devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

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 equivalente a 02 (dois) aluguéis, 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 SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito 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;

12.2. 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;

12.3. 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;

12.4. 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;

12.5. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente o LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico;

12.6. 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;

12.7. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.7.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.7.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.7.3. Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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 QUARTA – 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.

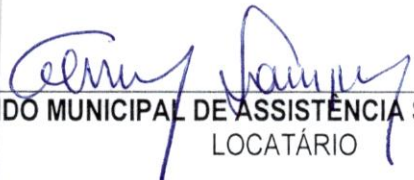
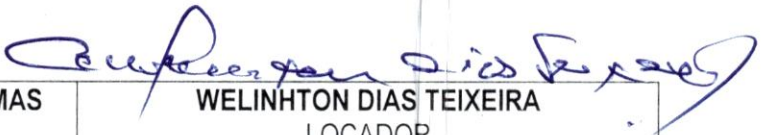
14.2. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Fica eleito o foro do Município de Feira de Santana, 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.

Feira de Santana - Ba, 07 de outubro de 2026.

 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS LOCATÁRIO	 WELINTON DIAS TEIXEIRA LOCADOR
---	--

Testemunhas:

1-

CPF:  000 - 612 - 915 - 36

2-

CPF:  052 - 134 - 995 - 14