



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
Procuradoria Jurídica Administrativa PROJU-ADM I

Declaro para ciência ao que dispõe o artigo 61 parágrafo único da Lei nº 8666/93 que o resumo de contrato nº \_\_\_\_\_ firmado entre o Município e \_\_\_\_\_ foi publicado na imprensa oficial em 04/06/24

SECRETÁRIO(A) DA PROJU-ADM

CONTRATO N.º 116/2024.

CONTRATO QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS E, DO OUTRO, ANDRE LUIS CARNEIRO AGUIAR.

O **MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede a Praça Graciliano de Freitas, s/n, Alagoinhas - BA, CEP: 48.000-901, inscrito no CNPJ/MF sob número 13.646.005/0001-38, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Educação, o Sr. **MARCOS VINICIUS ARAUJO DE AMORIM**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF/MF sob n.º 900.\*\*\*.\*\*\*-97 e portador da cédula de identidade n.º 477464246 SSP/BA, doravante denominado **LOCATÁRIO** e o Sr. **ANDRE LUIS CARNEIRO AGUIAR**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 716.459.005-25, portador do RG sob o nº 0708575714 SSP/BA, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente contrato, com base nas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

1.1. – O presente Contrato é celebrado com base na **Inexigibilidade de Licitação n.º 026/2024**, fundamentada no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021, conforme **Processo Administrativo n.º 2350/2024**.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

2.1. – Constitui objeto do presente contrato a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA ASTROGILDO DE SANTANA CARVALHO, Nº12, PRAÇA SANTA ISABEL, ALAGOINHAS-BAHIA. CEP 48.000-422, PARA MANTER O FUNCIONAMENTO DA CRECHE MUNICIPAL GIRASSOL, CONFORME AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇO	UNID	QTD	VLR. UNIT	VLR. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA ASTROGILDO DE SANTANA CARVALHO, Nº12, PRAÇA SANTA ISABEL, ALAGOINHAS-BAHIA. CEP 48.000-422, PARA MANTER O FUNCIONAMENTO DA CRECHE MUNICIPAL GIRASSOL, CONFORME AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12	R\$ 5.800,00	R\$ 69.600,00
VALOR TOTAL =====>					R\$ 69.600,00

**2.2. – DETALHAMENTO DO OBJETO**

Locação de imóvel para funcionamento da Creche Municipal Girassol, o qual deverá comportar a estrutura básica conforme especificações no terceiro parágrafo do item 4 e item 6 deste termo de referência.

2.2.1 - A edificação deverá possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e na Lei n.º. 10.098 de 2000, devendo ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos de acessibilidade:

2.2.3 - Pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA**

2.2.4 - Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei; e

2.2.5 - Os edifícios deverão dispor de banheiro acessível, em quantidade mínima conforme disposto no programa de necessidades específico para a sede em questão, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

2.3 - O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

2.4 - Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas, e pintura nova e de boa qualidade.

2.4.1 - O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR (A)**

3.1. – Caberá ao (a) LOCADOR (A), além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº. 8.245/1991:

a) Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo, caso não seja o próprio (a) locador (a) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o (a) LOCADOR (A) comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele;

b) Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos neste contrato, e no Termo de Referência;

c) Entregar o imóvel a LOCATÁRIA, livre de qualquer ônus, ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, sem qualquer defeito e com todos os acessórios em estado de uso;

d) Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT);

e) Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

f) Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal;

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

h) Garantir a LOCATÁRIA contra atos de terceiros que se arroguem proprietários do imóvel locado ou titulares respectivos dos direitos de uso, usufruto ou habitação;

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

j) Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da Locação, desde que preexistentes a esta;

k) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

l) Pagar as eventuais despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel;

m) Pagar os impostos e taxas, inclusive Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, contribuições incidentes sobre o imóvel;



2



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA**

**n)** Não se incluem entre as benfeitorias que se incorporam ao imóvel, e por conseguinte, deverão ser retiradas pela LOCATÁRIA ao final da locação, os aparelhos elétricos, inclusive condicionadores de ar, cortinas divisórias, móveis ou outros que não afetam as benfeitorias de base realizadas para melhor utilização do imóvel.

**o)** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

**p)** Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

**q)** Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO (A) LOCATÁRIO (A)**

**4.1.** – Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no Art. 23 da Lei nº. 8.245/1991:

**a)** Receber o imóvel, após comunicação do (a) LOCADOR (A), dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria Técnica e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento e seus anexos, bem como no Termo de Referência;

**b)** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**c)** Pagar o preço dos aluguéis;

**d)** Devolver o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**e)** Realizar Laudo de Vistoria Técnica de Entrada (LVTE) e Laudo de Vistoria Técnica de Saída (LVTS) do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;

**f)** Comunicar o (a) LOCADOR (A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**g)** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do (a) LOCADOR (A);

**h)** Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**i)** Efetuar no imóvel locado, se for de sua conveniência, as obras necessárias ao seu uso, desde que não danifiquem a estrutura e a segurança do imóvel, e sejam previamente autorizadas pelo (a) LOCADOR (A);

**j)** Entregar imediatamente ao (a) LOCADOR (A) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo;

**k)** Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens;

**l)** Cuidar da prevenção e pintura do imóvel, providenciando o conserto de eventuais avarias que der causa;

**m)** Permitir a vistoria do imóvel pelo (a) LOCADOR (A) 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 Art. 27 da Lei nº. 8.245/1991;

**n)** Zelar pelo combate a pragas que possam atingir o imóvel, notadamente o cupim;

**o)** Não ceder em locação, dar em comodato o imóvel, sublocá-lo no todo ou em parte, salvo consentimento por escrito do (a) LOCADOR (A);



3



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA**

p) A LOCATÁRIA poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

**CLÁUSULA QUINTA – PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS**

**5.1.** – Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

**5.1.1** - À Prefeitura de Alagoinhas, providenciar a execução das manutenções e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;

**5.1.2** - Nas hipóteses em que as especificações acima não estiverem disponíveis de imediato no imóvel, o (a) locador (a) poderá apresentar proposta de adequação, sem ônus adicional, a ser concretizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias improrrogáveis.

**CLÁUSULA SEXTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

**6.1.** – O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria Técnica (LVT) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação do (a) LOCADOR (A), para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.

**6.2** - O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

**6.3** – O (A) LOCADOR (A) deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL**

**7.1.** – O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, excluído o último dia, contado da data de assinatura deste contrato no Diário Oficial, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma da Lei.

**7.2** - Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

**7.3** - Caso não tenha interesse na prorrogação, o (a) LOCADOR (A) deverá enviar comunicação escrita a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

**7.4** - O imóvel somente poderá ser ocupado pela LOCATÁRIA após emissão do Laudo de Vistoria Técnica realizada pelo Setor de engenharia, conforme anexo no processo.

**CLÁUSULA OITAVA – DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL**

**8.1.** – O aluguel será de R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais) e devido por mês vencido e será pago até o 30º (trigésimo) dia subsequente ao vencimento, via depósito na Conta Corrente: 66811-7 e agência nº. 8117-5, Banco do Brasil, de titularidade de André Luís Carneiro Aguiar, CPF/MF Nº. 716.459.005-25, mediante a emissão de nota de débito pelo (a) LOCADOR (A), sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste contrato;

**8.2** - O pagamento do aluguel somente ocorrerá a partir da efetiva entrega das chaves e emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria, atestando a viabilidade de ocupação do imóvel;

**8.3** - O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer em até o 30º (trigésimo) dia do mês posterior,





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA**

após a protocolização da Nota Fiscal/Recibo que deverá ser atestada pelo fiscalizador competente. Na data da apresentação da fatura o (a) LOCADOR (A) deverá estar de posse, em plena vigência das certidões de regularidade fiscal: Federal (conjunta), Estadual (sefaz), Municipal (IPTU), FGTS e Trabalhista, sob pena de não pagamento;

**8.4** - Nos dois primeiros meses de cada exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora e nem correção monetária da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultado a pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês;

**8.5** - Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos;

**8.6** - Fica autorizada a LOCATÁRIA a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo (a) LOCADOR (A) nas hipóteses legalmente previstas;

**8.7** - O atraso no pagamento, não acarretará nenhum acréscimo;

**8.8** - O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel);

**8.9** - Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o (a) LOCADOR (A) providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização;

**8.10** - Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá o (a) LOCADOR (A) informá-los à LOCATÁRIA, mediante ofício (assinado pelo (a) locador (a) ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento);

**8.11** - Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação;

**8.12** - Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela LOCATÁRIA, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel.

**CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**9.1** - Os valores fixados no Item 8, do presente Termo de Referência, serão reajustados anualmente com base em índices oficiais, a critério e mais vantajoso para a administração.

**9.2** - O pedido de reajuste deverá ser endereçado à Secretaria Municipal da Educação do Município de Alagoinhas pelos meios convencionais;

**9.3** - O pedido do item supra somente será considerado, após confirmação de recebimento enviado pela LOCATÁRIA;

**9.4** - O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo (a) LOCADOR (A) em até 12 (doze) meses contados de cada aniversário de publicação do contrato. Transcorrido esse período, ocorrerá a caducidade do direito;

**9.5** - Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido possível à LOCATÁRIA proceder aos cálculos devidos ou aferir os realizados pelo (a) LOCADOR (A), deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajuste, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de caducidade ao direito;

**9.6** - Quando, antes da data do reajuste, já tiver ocorrido a revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada;

**9.7** - Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais;

**9.8** - O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico- financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências



5



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA**

incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, "d" da Lei nº 14.133/2021;

**9.9** - Para os fins descritos no item anterior, o (a) LOCADOR (A) deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela LOCATÁRIA;

**9.10** - O prazo é de até 180 (cento e oitenta) dias para resposta da LOCATÁRIA aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo (a) LOCADOR (A);

**9.10.1** - Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do (a) LOCADOR (A), o prazo do item **9.10** fica interrompido.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA)**

**10.1.** – Os impostos, taxas, contribuições (inclusive de melhoria e sociais) ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão exclusivamente por conta do (a) LOCADOR (A).

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS**

**11.1. – DOS REPAROS NECESSÁRIOS**

**a)** Ficam a cargo do (a) LOCADOR (A) as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel;

**b)** A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao (a) LOCADOR (A), que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte ao (a) LOCADOR (A) após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito;

**c)** Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses;

**d)** Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h;

**e)** Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos itens **11.1** e **11.2** por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão [mediante prévia oportunidade de manifestação do (a) LOCADOR (A)];

**f)** Na hipótese dos reparos mencionados nos itens **11.1** e **11.2** supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

**11.2. – DAS BENFEITORIAS**

**a)** A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel;

**b)** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

**c)** As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei nº. 8.245/91.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**12.1.** – As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA

SECRETARIA	PROJETO/ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
SEDUC	2014	3.3.90.36	550.0000

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

13.1. – Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:

- a) Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação;
- b) Desapropriação do imóvel;
- c) Demais previsões legais;
- d) Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.
- e) Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no capítulo VIII, nos Arts. 137, 138 e 139 da Lei nº. 14.133/2021, que sejam aplicáveis à relação locatícia, garantida a prévia defesa;
- f) O (A) LOCADOR (A) infringir obrigação legal ou descumprir qualquer das cláusulas do presente contrato;
- g) O (A) LOCADOR (A) não terá direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições à perfeita utilização do imóvel locado;
- h) A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES**

14.1. – O Laudo de Vistoria Técnica de Entrada (LVTE) no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o (a) LOCADOR (A), no prazo de até 15 (quinze) dias;

14.2 - O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do Laudo de vistoria Técnica de Entrada, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do (a) LOCADOR (A);

14.3 - A LOCATÁRIA obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria Técnica de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos;

14.4 - A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria Técnica de Saída.

14.5 - O Laudo de Vistoria Técnica de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao (a) LOCADOR (A). Caso o (a) LOCADOR (A) não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA;

14.6 - Realizada a vistoria Técnica de saída, o (a) LOCADOR (A) será informada com prazo de 05 (cinco) dias úteis para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do (a) LOCADOR (A) importará no recebimento tácito das chaves;



7



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA

**14.7** - Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo;

**14.8** - A LOCATÁRIA obrigará-se a pagar os danos/reparos apontados na Vistoria Técnica de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo (a) LOCADOR (A), que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao (a) LOCADOR (A) do valor obtido;

**14.9** - A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone que deverá ser realizada a transferência imediata.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO**

**15.1.** – O (A) LOCADOR (A), obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo (a) comprador (a) as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do (a) LOCADOR (A);

**15.2** - A alteração do (a) locador (a) em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**16.1.** – A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará ao (a) LOCADOR (A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

**16.2** - 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;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**16.3** - A sanção prevista no inciso I do **item 15.1** deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do **caput** do Art. 155 da Lei nº. 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

**16.4** - A sanção prevista no inciso II do **item 15.1**, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no Art. 155 da Lei nº. 14.133/2021;

**16.5** - A sanção prevista no inciso III do **item 15.1** será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do Art. 155 da Lei nº. 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;



8



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA

**16.6** - A sanção prevista no inciso IV do **item 15.1** será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do **caput** do Art. 155 da Lei nº. 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos;

**16.7** - A sanção estabelecida no inciso IV do **item 15.1** será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

**16.8** - As sanções previstas nos incisos I, III e IV do **item 19.1** poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do **item 19.1**;

**16.9** - Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente;

**16.10** - A aplicação das sanções previstas no **caput** deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO**

**17.1.** – A fiscalização do presente contrato será exercida pela servidora Nathana Cavalcante Lima de Carvalho, matrícula 191591, representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;

**17.2** - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do (a) LOCADOR (A), 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 da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o Art. 120 da Lei nº. 14.133/2021;

**17.3** - Atestar os recibos de aluguéis, com a identificação do nome completo e matrícula, depois de verificado que a prestação do serviço atendeu às condições contratadas;

**17.4** - O fiscal do contrato deverá atestar e encaminhar imediatamente os recibos, observando previamente se o recibo apresentado pela Contratada se refere ao objeto que foi efetivamente contratado.

**17.5** - Ter conhecimento de todas as condições de contratação, em especial das disposições constantes dos instrumentos convocatórios e dos termos do contrato;

**17.6** - Acompanhar, examinar e analisar se o serviço está sendo executado de acordo com todas as condições de contratação;

**17.7** - Controlar a medição dos serviços executados, aprovando a medição dos serviços efetivamente realizados;

**17.8** - 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;

**17.9** - Estabelecer prazos para a contratada regularizar as ocorrências identificadas na fiscalização com a ciência do gestor nos casos que podem resultar na execução diversa do objeto contratado;



9



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA**

**17.10** - Acompanhar o cumprimento do cronograma físico-financeiro, comunicando à unidade competente, eventuais atrasos nos prazos de entrega e/ou execução do objeto, bem como os pedidos de prorrogação, se for o caso;

**17.11** - Propor medidas que visem à melhoria contínua da execução do contrato;

**17.12** - O fiscal do contrato deverá exercer rigoroso controle da execução do serviço, aprovando os eventuais ajustes que ocorrerem durante o desenvolvimento dos trabalhos;

**17.13** - 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;

**17.14** – O (A) LOCADOR (A) deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja o (a) próprio (a) LOCADOR (A).

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA**

**18.1.** – Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:

I - Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do (a) LOCADOR (A);

II - Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei n.º 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrito neste contrato;

III - Fiscalizar sua execução;

IV - Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V - Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo (a) LOCADOR (A), inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS COMUNICAÇÕES**

**19.1.** – Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.

**19.2.** – As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas a Secretaria Municipal da Educação de Alagoinhas-Bahia.

**19.3.** – Todas as solicitações também poderão ser dirigidas, mediante remessa pelo Correio para o endereço da LOCATÁRIA, Rua treze de junho, nº 471, Jardim Petrolar, CEP 48.030-660, Alagoinhas-Bahia, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do recebimento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**20.1.** – O presente contrato será extinto unilateralmente pelo LOCATÁRIO, de pleno direito, respeitado o devido processo legal, quando:

**a)** Extinto o Contrato, por qualquer destes motivos, o (a) LOCADOR (A) terá direito apenas, ao pagamento dos aluguéis vencidos;

**b)** Este instrumento poderá ser alterado em decorrência de quaisquer dos fatos estipulados no art. 124, da Lei n.º 14133/21, com as devidas justificativas;

**c)** Reserva-se ao LOCATÁRIO o direito de ampliar ou reduzir o objeto deste Contrato, no limite legal, garantindo-se ao LOCADOR o pagamento dos custos que forem acrescidos;

**d)** A COPEL – Comissão permanente de Licitação tem a prerrogativa de solicitar quaisquer documentos que não estejam atendidos neste termo;

**e)** Os casos omissos ou dúvidas que surgirem quando da execução do Contrato serão resolvidos pela Secretaria Municipal da Educação;





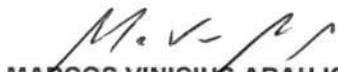
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS  
ESTADO DA BAHIA

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- DO FORO**

21.1. – Fica eleito o Foro da cidade de Alagoinhas, Estado da Bahia, para solução de questões relativas a este Contrato, com expressa renúncia das partes a qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estarem de pleno acordo, assinam este instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo firmadas.

Alagoinhas, 03 de Junho de 2024.

  
MARCOS VINICIUS ARAUJO DE AMORIM  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
LOCATÁRIO

  
ANDRE LUIS CARNEIRO AGUIAR  
LOCADOR

TESTEMUNHA 1: Andressa Sparoline de O.S. Nascimento  
CPF/MF: 067.374.075-79

TESTEMUNHA 2: Graciele de Souza Santos  
CPF/MF: 042.852.675-60





**EXTRATO DE CONTRATO**

ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS

**EXTRATO DE CONTRATO**

Contrato n.º 116/2024 – Contratante: Município de Alagoinhas – CNPJ/MF n.º 13.646.005/0001-38  
– Contratada: **ANDRE LUIS CARNEIRO AGUIAR** – CPF/MF n.º 716.\*\*\*.005-25 – Procedimento  
Licitação: Inexigibilidade de Licitação n.º 026/2024. – Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO  
NA RUA ASTROGILDO DE SANTANA CARVALHO, Nº12, PRAÇA SANTA ISABEL, ALAGOINHAS-  
BAHIA. CEP 48.000-422. PARA MANTER O FUNCIONAMENTO DA CRECHE MUNICIPAL  
GIRASSOL, CONFORME AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO. –  
Valor estimado: R\$. 69.600,00 (sessenta e nove mil e seiscentos reais) - Data de Assinatura:  
03/06/2024.