



024

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ N° 13.654.454/0001-28

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 019/2021
DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 010/2021
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 120/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO LOCATÁRIA, A PREFEITURA DE FORMOSA DO RIO PRETO, COMO LOCADOR, O SR. ODENIR FERREIRA CARVALHO.

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação, que entre si fazem, de um lado como **LOCATÁRIA A PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO**, com a sede na Praça da Matriz, nº 22, Centro, CEP: 47.990-000, inscrita no CNPJ N.º 13.654.454/0001-28, representado pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, Sr. Manoel Afonso de Araújo, RG nº 0182744205 SSP/BA, CPF nº. 137.632.105-04 e do outro Sr. **ODENIR FERREIRA CARVALHO**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 215.486.568-28, portador da Cédula de Identidade nº 19.153.083-04 SSP/BA, residente na Av. Argemiro Dias dos Santos, nº 1.890 – Formosa do Rio Preto/BA, doravante denominado **LOCADOR**, tem entre si ajustado o presente TERMO DE CONTRATO, submetendo as partes aos preceitos legais em observância às disposições da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 instituídos pela Lei n.º 8.666, de 21/06/93, e as Cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a Locação de imóvel situado na Avenida Benedito Araújo, nº 2005, Bairro Santa Helena, para funcionamento da base de comando da Companhia Independente de Policiamento Especializado CIPE/CERRADO, neste Município de Formosa do Rio Preto – Ba.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO, PAGAMENTO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. O valor global do presente Contrato é de **R\$ 11.628,10 (onze mil seiscentos e vinte e oito reais e dez centavos)**, a serem pagos em parcelas mensais de R\$ 1.057,10 (hum mil cinquenta e sete reais e dez centavos), com pagamento até o quinto dia útil do mês subsequente, procedendo-se todos os descontos previstos em Lei, pago na **Conta Bancária: Agência 2.997-1, Conta: 18.741-0, Banco do Brasil** e correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Odenir Ferreira de Carvalho

Praça da Matriz, nº 22, Centro. CEP: 47.990-000.

Telefax: (77) 3616.2112/2121 – www.formosadoriopreto.ba.gov.br



025

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

- UNIDADE: 02.02.000 SEC. MUN. DE ADM. PLANEJ. E FINANÇAS
- ATIVIDADE: 04.122.009.2004 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: 000 – REC PRÓPRIO

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE 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 da LOCATÁRIA;

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. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

4.1.8. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção da casa, como:

a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

c. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

4.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de hidráulico e a rede elétrica;

4.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

Odenir Ferreira de Carvalho

Praça da Matriz, nº 22, Centro. CEP: 47.990-000.

Telefax: (77) 3616.2112/2121 – www.formosadoriopreto.ba.gov.br



026

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

4.1.11. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

5.1.2. 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;

5.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

5.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;

5.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

5.1.9. Pagar as despesas ordinárias da casa, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. Consumo de água e luz;
- b. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências;
- c. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos e elétricos.

Odenir Ferreira de Carvalho

Praça da Matriz, nº 22, Centro. CEP: 47.990-000.

Telefax: (77) 3616.2112/2121 – www.formosadoriopreto.ba.gov.br



027

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

5.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

6.2. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do contrato será de **11 (onze) meses**, a partir de sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, conforme previsto no Artigo 57 e seus Incisos e parágrafos da Lei Federal 8.666/93, bem como o Artigo 65 e seus Incisos e Parágrafos da mesma Lei.

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


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

7.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **30 (trinta.) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTE DE VALOR

8.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

8.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento,

Odenir Ferreira de Carvalho 

Praça da Matriz, nº 22, Centro. CEP: 47.990-000.

Telefax: (77) 3616.2112/2121 – www.formosadoriopreto.ba.gov.br



028

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

salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

8.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

9.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para acompanhar a execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global do contrato, nos casos que ensejarem sua rescisão determinada pelo Contratante;
- c. suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com Administração Pública, por prazo não superior a 02 (dois) anos;
- d. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

11.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao

Odenir Ferreira de Carvalho

Praça da Matriz, nº 22, Centro. CEP: 47.990-000.

Telefax: (77) 3616.2112/2121 – www.formosadoriopreto.ba.gov.br



029

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

LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

11.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

11.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

11.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

11.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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.

11.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **01 (um)** aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

11.7. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

11.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

11.9. 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.

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

- a. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS CASOS OMISSOS

12.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

Odenir Ferreira de Carvalho

Praça da Matriz, nº 22, Centro. CEP: 47.990-000.

Telefax: (77) 3616.2112/2121 – www.formosadoriopreto.ba.gov.br



030

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DO RIO PRETO – ESTADO DA BAHIA
CNPJ N° 13.654.454/0001-28

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

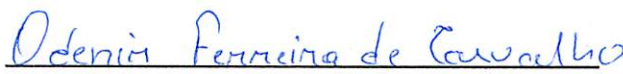
13.1. Fica eleito o Foro desta cidade de Formosa do Rio Preto (BA), para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

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, 29 de janeiro de 2021.

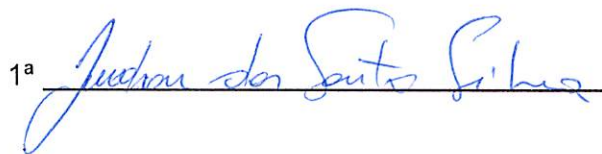


PREFEITURA DE FORMOSA DO RIO PRETO
Manoel Afonso de Araújo
Prefeito Municipal
LOCATÁRIA



ODENIR FERREIRA CARVALHO
CPF sob o nº 215.486.568-28
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1ª 

2ª 