



Diário Oficial do

CDS BACIA DO PARAMIRIM

CDS - BACIA DO PARAMIRIM

AUTARQUIA INTERFEDERATIVA

IMPRESSA ELETRÔNICA

Lei nº 12.527



A Lei nº 12.527, sancionada pela Presidente da República em 18 de novembro de 2011, tem o propósito de regulamentar o direito constitucional de acesso dos cidadãos às informações públicas e seus dispositivos são aplicáveis aos três Poderes da União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

A publicação da **Lei de Acesso a Informações** significa um importante passo para a consolidação democrática do Brasil e torna possível uma maior participação popular e o controle social das ações governamentais, o acesso da sociedade às informações públicas permite que ocorra uma melhoria na gestão pública.

Veja ao lado onde solicitar mais informações e tirar todas as dúvidas sobre esta publicação.

Atendimento ao Cidadão

Presencial



Rua José Ribeiro Lula,
s/nº, Centro,
Caturama/Ba

Telefone



77 3650-2181

Horário



Segunda a Sexta-feira,
das 08:00 às 12:00 h e
das 14:00 às 17:00 h

Diário Oficial Eletrônico: Agilidade e Transparência



Efetivando o compromisso de cumprir a **Lei de Acesso à Informação** e incentivando a participação popular no controle social, o **Diário Oficial Eletrônico**, proporciona rapidez no processo de administração da documentação dos atos públicos de maneira eletrônica, com a **segurança da certificação digital**.

Assim, Graças ao Diário Oficial Eletrônico, todos os atos administrativos se tornam públicos e acessíveis para qualquer cidadão, de forma **rápida e transparente**, evitando o desconhecimento sobre as condutas do Poder Público.

Um dos aspectos interessantes é a sua divisão por temas para que a consulta seja facilitada. Assim, o Diário Oficial é segmentado em partes: emendas constitucionais, leis, decretos, resoluções, instruções normativas, portarias e outros atos normativos de interesse geral;



RESUMO

CONTRATOS

- TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL 020-2025





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 14/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 020/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 001/2025-I

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE IBIPITANGA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO ESPORTE E LAZER E A PESSOA FÍSICA O SR. JOSÉ FRANCA NETO.

CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO TERRITÓRIO BACIA DO PARAMIRIM, pessoa jurídica de direito público da espécie Associação Pública, com sede à Rua José Ribeiro Lula, S/n, centro, nesta cidade de Caturama Bahia, inscrito no CNPJ sob o n.º 19.202.416/0001-10, neste ato representado por seu Presidente, Eraldo Felix da Silva, portador da cédula de identidade nº 4**6** SSP/BA, CPF **9.83*.***-10 doravante denominado **“LOCATÁRIO”**, e do outro lado o Sr JOSÉ FRANCA NETO inscrito sob RG nº 14155198 46, SSP/BA, CPF nº 138.664.428-58, Doravante denominado **LOCADOR**. Celebram o presente Contrato, do qual é parte integrante a proposta apresentada pelo **LOCADOR**, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado para o Processo Administrativo nº 020/2025, Inexigibilidade de Licitação nº 001/2025-I, regendo-se pela Lei Federal nº 14.133/21, artigo 74 inciso V e pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, pelas condições deste contrato, e pelas cláusulas a seguir expressas:

1 – CLÁUSULA PRIMEIRA- DO OBJETO E FINALIDADE

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel situado na Avenida Rio do Pires, Bairro Centro, Caturama/Bahia, destinado como funcionamento da sede do CDS- Bacia do Paramirim.

1.2. Acostado aos autos do Processo Administrativo nº 020/2025 – Inexigibilidade de Licitação nº 001/2025-I, cuja tramitação resultou no presente instrumento de contrato, encontra-se anexado o laudo de avaliação, constando as atuais condições de habitualidade do imóvel, apresentado pelo Setor de Engenharia, vem como a Proposta do LOCADOR, Termo de Referência, sendo que estes documentos passam a fazer parte do presente contrato, independente de transcrição.

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbsp@outlook.com site: www.cdsbp.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

1.3. Os documentos referidos na presente Cláusula são considerados suficientes para, em complemento a este Contrato, definir a sua intenção e, desta forma, reger sua execução dentro do mais alto padrão da técnica atual.

2 – CLÁUSULA SEGUNDA– DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1.O presente contrato terá vigência até **14/07/2025**, iniciando-se em **14/07/2026** nos termos do artigo 3º da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 a contar da data de sua assinatura.

2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

2.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**, podendo ser prorrogado a critério da administração, sucessivamente, até o limite de dez anos, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021.

2.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

2.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **45 (quarenta e cinco)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.6.Findo do prazo contratual e não havendo as partes contratantes ajustado amigavelmente a sua renovação, obriga-se o LOCATÁRIO, independentemente de notificação, ou aviso, a restituir o imóvel, completamente desocupado, livre de pessoas e de coisas que não façam parte do objeto de locação, em bom estado de conservação e condições de uso a que se destina, sob pena de responder pelo valor, desde já arbitrado a título de aluguel-pena, equivalente ao importe de 01 locação mensal vigente na época, devido em cada período mensal em que reter o imóvel em seu poder, sem prejuízo do ajuizamento da ações de despejo.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA– DA VIGÊNCIA E EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1.Se o imóvel for alienado durante a locação, o LOCOTÁRIO poderá denunciar o contrato, com prazo de noventa dias para a desocupação, salvo de a locação for por tempo indeterminado, conforme artigo 8º da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

4.CLÁUSULA SEGUNDA– DO PREÇO

4.1. Pela locação do imóvel descrito na cláusula do termo de referência o **LOCATÁRIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 1.700,00 o valor global de R\$ 20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais).

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbp@outlook.com site: www.cdsbp.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

5. CLÁUSULA QUARTA- DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento será efetuado, até o 10º(décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, através por meio da Tesouraria, através de crédito em conta bancária após a efetiva prestação dos serviços e aceitação pela CONTRATANTE.

5.2. Como condição de pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta, a regularidade fiscal e trabalhista do LOCADOR, no tocante à regularidade perante as fazendas Federal, Estadual, Municipal, Justiça do Trabalho.

5.3. 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.**

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

6. CLÁUSULA SEXTA-DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas de correntes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do CDS- Bacia do Paramirim deste exercício, na **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**:

Unidade orçamentária: 01 - Consórcio Público

AÇÃO: 2.001 - GESTÃO DAS AÇÕES ADMINISTRATIVAS - RATEIO

ELEMENTO: 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Fonte de Recurso: 500 - Transferência de Consórcio - Contrato de rateio

6.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA-DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

7.1.2. 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;

7.1.3. 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;**

7.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

7.1.5. 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

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbp@outlook.com site: www.cdspb.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

7.1.7. 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;

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

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

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

7.1.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

7.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

7.1.12.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

7.1.12.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

7.1.12.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

7.1.12.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

7.1.12.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

7.1.12.6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

7.1.12.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

7.1.12.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbp@outlook.com site: www.cdsbp.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

7.1.12.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

7.1.13 **Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;**

7.1.14 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

7.1.15. O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação e verifica que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a assim devolvê-lo quando finda ou rescindida a locação.

8. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

8.1.2. 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 Administração;

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

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

8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.6. 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;

8.1.7. 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;

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

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

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

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbgp@outlook.com site: www.cdsbgp.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

- 8.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 8.1.12. 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:
- 8.1.12.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 8.1.12.2. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 8.1.12.3. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 8.1.13. Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);**
- 8.1.14. Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do **LOCATÁRIO**, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;
- 8.1.15. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano-IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 8.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 8.1.15. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do **LOCADOR**.
- 8.1.16. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 8.1.17. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 8.1.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 8.1.19. No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao **LOCATÁRIO**, sob pena de nulidade do negócio;
- 8.1.21. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.22. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12,13e17 a27, do Código de Defesa do Consumidor (Leinº8.078, de1990).

9. CLÁUSULA NONA- DA GARANTIA

- 9.1. Não haverá exigência de garantia contratual da presente locação.

10. CLÁUSULA DÉCIMA- DA SUBCONTRATAÇÃO

- 10.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail. cdsbp@outlook.com site: www.cdsbp.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DAS PENALIDADES

11.1. 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 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

11.1.1. 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;

11.1.2. Multa:

11.1.2.1. Moratória de **0,5%** por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

11.1.2.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

11.1.2.3. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

11.1.2.4. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

11.1.2.5. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

11.1.3. 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:

11.1.3.1. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.3.2. Der causa à inexecução total do contrato;

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

11.1.3.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbsp@outlook.com site: www.cdsbp.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

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

11.1.4.1. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

11.1.4.2. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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

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

11.1.4.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

11.1.4.6.A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.1.5. Na aplicação das sanções serão considerados:

11.1.5.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

11.1.5.2. as peculiaridades do caso concreto;

11.1.5.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

11.1.5.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11.2 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.

11.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do CDS- Bacia do Paramirim, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do CDS- Bacia do Paramirim e cobrados judicialmente.

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

12. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

12.1.1. As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbp@outlook.com site: www.cdspb.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

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

12.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

12.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

12.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

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

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

12.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA– DA ALTERAÇÃO E REAJUSTE

13.1. Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência dos fatos estipulados no artigo 124, da Lei nº 14.133/21.

13.2. 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.

13.3. 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;

13.5 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensando a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.6. 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 de Preços para o Consumidor Amplo –

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbp@outlook.com site: www.cdspb.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, 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.

13.7. 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.

13.8. 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.

13.9. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.10. No caso de atraso ou não divulgação dos índices de reajustamento, a **LOCATARIA** pagará o **LOCADOR** a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo sejam divulgados os índices definitivos.

13.11. Nas aferições finais, o índices utilizados para reajuste serão, obrigatoriamente, os definitivos.

13.12. Caso os índices estabelecidos para reajustamento venham a ser extintos ou de qualquer forma não possam mais ser utilizados, serão adotados, em substituição, os que vierem a ser determinados pela legislação então em vigor.

13.13. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

13.14 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

14. CLÁUSULA DÉCIMATERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1 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.

14.1.1 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.

14.2 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, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsdp@outlook.com site: www.cdsdp.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

14.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.**

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

14.5 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.

14.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3 Indenizações e multas.

14.7.A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório(art.131, caput,da Lei n.º14.133, de2021).

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA–DAS PRERROGATIVAS

15.1. O **LOCADOR** reconhece os direitos do **LOCATÁRIO** relativos ao presente Contrato e à rescisão administrativa de que trata o art. 104 da Lei nº. 14.133/2021, bem como as prerrogativas abaixo elencados:

15.1.1. modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da **LOCATARIA**;

15.1.2. extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;

15.1.3. Fiscalizar sua execução;

15.1.4. aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

15.1.5. ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

15.1.6. risco à prestação de serviços essenciais;

15.1.7. necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo **LOCADOR**, inclusive após extinção do contrato.

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbp@outlook.com site: www.cdspb.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

16. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA-DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

16.1. O **LOCADOR** deverá observar para que durante toda a vigência do contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei nº 14.133/21 e alterações.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DAS VEDAÇÕES

17.1. É vedado o **LOCADOR**:

17.1.1. Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

17.1.2. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da **LOCATÁRIO**, salvo nos casos previstos em lei.

18. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DA PUBLICIDADE

18.1. Caberá o **LOCATÁRIO** providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos, no Portal Nacional de Contratações, sítio oficial da internet e Diário Oficial do CDS- Bacia do Paramirim, observados os prazos previstos no art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

18.2. As despesas resultantes da publicação deste Contrato e de seus eventuais aditivos, correrão por conta do **LOCATÁRIO**.

19. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA-DA FISCALIZAÇÃO

19.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante do CDS- Bacia do Paramirim, a ser nomeado mediante Decreto e ou Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

19.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

19.1.2. 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, conforme disposições do art. 117 da Lei nº 14.133/21.

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail: cdsbgp@outlook.com site: www.cdsbgp.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10





Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território Bacia do Paramirim

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

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

19.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Os casos omissos ou situações não explicitas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei 14.133, de 01 de abril de 2021, bem como os Decretos Federais e do CDS Bacia do Paramirim que a regulamentam, subsidiariamente na Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, e demais legislações aplicáveis ao caso.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- DO FORO

21.1 Fica eleito o foro do Município de Paramirim, Estado da Bahia, 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.

CATURAMA/BA, 14 de julho de 2025.

ERALDO FELIX DA SILVA
Presidente do CDS – Bacia do Paramirim
CONTRATANTE
LOCATÁRIO

JOSÉ FRANCA NETO
Pessoa Física
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____

Nome: _____
CPF: _____

Rua José Ribeiro Lula, S/nº, Centro, Caturama – Ba CEP: 46575-000
e-mail. cdsbp@outlook.com site: www.cdspb.ba.gov.br, Fone: 77 3650 - 1160
CNPJ: 19.202.416/0001-10



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Assinatura digital ICP-Brasil em conformidade com a MP nº 2.200-2/2001 gerada pelo software de propriedade da PROCEDE BAHIA Processamento e Certificação de Documentos Eletrônicos LTDA, protegido pela Lei nº 9.609/98, regulamentado pelo DECRETO Nº 2.556 e devidamente registrado no INPI sob o número BR 512016000188-7 publicado na Revista da Propriedade Industrial nº 2387.

Para verificar as assinaturas clique no link: <http://www.procedebahia.com.br/verificar/D98B-8796-EA3F-6FEB-A1E7> ou vá até o site <http://www.procedebahia.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D98B-8796-EA3F-6FEB-A1E7



Hash do Documento

04682cbc300837342c175b7bec0fac061f37c9cea4bcd302cba569efc43129b1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/08/2025 é(são) :

Tipo: Certificado Digital ICP-Brasil

Responsável: PROCEDE BAHIA Processamento e Certificação de Documentos Eletrônicos Ltda

CNPJ: 18.195.422/0001-25

Assinado em: 06/08/2025 14:39 UTC-03:00