Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim

Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim
Travessa Prof.ª Nilda de Castro, S/N, Centro,
Boa Vista do Tupim, CEP: 46.850-000
CNPJ: 13.718.176/0001-25

Processo Administrativo nº: 196/2026
Inexigibilidade de Licitação nº: 039/2026

TERMO DE CONTRATO Nº 380/2026

Termo de Contrato n° 380/2026 por Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 039/2026, para locação de imóvel que entre si celebram o **Município de Boa Vista do Tupim** através da Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim e a Pessoa Física de **Claudemir Nascimento Leite**, conforme segue:

O Município de Boa Vista do Tupim, através da Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim, inscrito no CNPJ sob nº 13.718.176/0001-25, localizado à Travessa Prof.ª Nilda de Castro, S/N, Centro – Boa Vista do Tupim – Bahia – CEP 46.850-000, legalmente representado neste ato por seu Prefeito Municipal, o Sr. Sávio Bulcão dos Santos, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade RG. nº 474042804 e CPF nº 778.638.955-53, residente e domiciliado na cidade de Boa Vista do Tupim, neste Estado, doravante denominado LOCATÁRIO, e do outro lado a pessoa física o Sr. **Claudemir Nascimento Leite**, inscrito no CPF sob o nº 801.008.995-87 e portador do RG de nº 939508290 SSP/Ba com endereço na Rua alvino s/nº, bairro Nova Brasília, Boa Vista do Tupim, Bahia, CEP: 46.850-000, doravante designado LOCADOR tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 196/2026 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 2021 no Decreto Municipal nº 055/2024 e, subsidiariamente no que couber, na Lei nº 8.245/1991 e no Código Civil, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de licitação nº 039/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é a locação da área urbana situada no Loteamento Pôr do Sol, Rua "C", Quadra "F", Lote 08, Boa Vista do Tupim/BA, de propriedade do Sr. Claudemir Nascimento Leite, onde atualmente se encontra instalada a torre destinada à recepção e transmissão de sinal de televisão aberta, visando assegurar a continuidade da disponibilização do sinal aos munícipes.
1.2. Todos os termos do Termo de Referência e da Proposta integram o presente contrato em todas as suas condições.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento nos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021 e nos arts. 74 a 77 do Decreto Municipal nº 055/2024, diante da necessidade de escolha da área em que a torre já se encontra instalada, da inexistência de área pública apta, da adequação técnica do ponto e da

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
8A1619CEBD622BDC7E83837B37640B86

Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim

Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim
Travessa Prof.ª Nilda de Castro, S/N, Centro,
Boa Vista do Tupim, CEP: 46.850-000
CNPJ: 13.718.176/0001-25

vantagem econômica da permanência da estrutura no local, conforme documentos do processo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:
3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
3.2. 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;
3.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
3.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
3.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
3.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
3.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
3.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
3.9.1. O IPTU e as taxas incidentes sobre a propriedade do imóvel permanecerão a cargo do LOCADOR, não cabendo reembolso pelo LOCATÁRIO, salvo alteração expressa e devidamente justificada mediante termo aditivo.
3.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica quando for o caso;
3.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
3.12. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
3.13. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:
4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
4.2. 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;
4.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
4.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
4.3.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
8A1619CEBD622BDC7E83837B37640B86

Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim

Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim
Travessa Prof.ª Nilda de Castro, S/N, Centro,
Boa Vista do Tupim, CEP: 46.850-000
CNPJ: 13.718.176/0001-25

4.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
4.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
4.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;
4.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
4.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
4.9. 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;
4.10. 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;
4.11. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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.
5.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), mensais, perfazendo o valor global de R$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).
6.2. As despesas ordinárias bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento do imóvel.
6.3. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega do imóvel, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pagar 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 acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
8A1619CEBD622BDC7E83837B37640B86

Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim

Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim
Travessa Prof.ª Nilda de Castro, S/N, Centro,
Boa Vista do Tupim, CEP: 46.850-000
CNPJ: 13.718.176/0001-25

7.1. O pagamento será efetuado até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido;
7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.
7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.
7.4. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, e juntado ao processo de pagamento.
7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
7.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
7.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
7.8. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 1% (um por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-DI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com termo inicial a partir da data de sua assinatura, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos e de acordo com legislação pertinente.
8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega do imóvel mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
8.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo quando for o caso e em comum acordo entre as partes.
8.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. 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.
9.2. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual "cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada", a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
8A1619CEBD622BDC7E83837B37640B86

Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim

Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim
Travessa Prof.ª Nilda de Castro, S/N, Centro,
Boa Vista do Tupim, CEP: 46.850-000
CNPJ: 13.718.176/0001-25

10.1. O valor locatício poderá ser reajustado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data-base do orçamento estimado, mediante aplicação do IPCA/IBGE, ou índice oficial que venha a substituí-lo, desde que preservada a compatibilidade com o valor de mercado.
10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado mediante termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. A Dotação orçamentária que correrá tal despesa é:

02.04.01	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
2007	DESEN. MANUT. DAS AÇÕES DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
3390.36.00	OUTROS SERVIÇOS TERCEIROS - PESSOA FISICA
1-500-0000	RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
12.2. 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.
12.3. As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
12.4. A fiscalização de que trata este contrato será exercida pela Sr.ª Geciene de Souza Santana CPF 992.662.375-15, com poderes para fiscalizar o fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais deverão ser formalizadas e justificadas nos autos, observadas a Lei nº 14.133/2021, a legislação locatícia aplicável e a natureza específica do objeto.
13.2. Não se aplica automaticamente à presente locação a obrigação de acréscimos ou supressões quantitativas de até 25%, por se tratar de área imobiliária individualizada. Eventuais alterações do objeto ou das condições de uso dependerão de justificativa, acordo entre as partes quando necessário e instrumento formal adequado.
13.3. Qualquer modificação que afete área, encargos, condições de uso ou valor deverá preservar a finalidade pública, a vantajosidade e a compatibilidade com o mercado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A prática de infração administrativa relacionada à execução deste contrato sujeitará o LOCADOR, assegurados o contraditório e a ampla defesa, às sanções

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
8A1619CEBD622BDC7E83837B37640B86

Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim

Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim
Travessa Prof.ª Nilda de Castro, S/N, Centro,
Boa Vista do Tupim, CEP: 46.850-000
CNPJ: 13.718.176/0001-25

cabíveis previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, observada a natureza da obrigação descumprida, a gravidade da conduta e a proporcionalidade.
Advertência, quando cabível nos termos da Lei nº 14.133/2021;
Multa moratória ou compensatória, nos percentuais e hipóteses previstos neste contrato e na legislação aplicável;
Impedimento de licitar e contratar, quando caracterizados os pressupostos legais;
Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nas hipóteses e pelo prazo definidos na Lei nº 14.133/2021;
14.1.1. A aplicação das sanções observará o procedimento, a competência e os prazos previstos nos arts. 156 a 163 da Lei nº 14.133/2021.
14.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
14.3. 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, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
14.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.
14.5. 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.
14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
15.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
15.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
15.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, 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 ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.
15.5. 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.
15.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
8A1619CEBD622BDC7E83837B37640B86

Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim

Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Boa Vista do Tupim
Travessa Prof.ª Nilda de Castro, S/N, Centro,
Boa Vista do Tupim, CEP: 46.850-000
CNPJ: 13.718.176/0001-25

15.7. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 055/2024, das normas de direito público aplicáveis e, subsidiariamente, no que couber à relação locatícia, da Lei nº 8.245/1991 e do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Boa Vista do Tupim como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.
17.2. E por estarem justos e contratados firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que produzam os efeitos legais.

Boa Vista do Tupim, 01 de setembro de 2026.

Sávio Bulcão dos Santos
Prefeito Municipal

Claudemir Nascimento Leite
CPF nº 801.008.995-87

Testemunhas:

1 Ana Flávia S. Ribeiro
CPF 062.424.395-81

2 Maria dos S. de Souza
CPF 056.532.935-98

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
8A1619CEBD622BDC7E83837B37640B86