

## CONTRATO Nº 002/2023 - PMJA

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE JOÃO ALFREDO/PE E O SR. LUIZ FELIZARDO FERREIRA.

O **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE JOÃO ALFREDO**, com sede na Rua Severino Adrião Gomes da Silva, Boa Vista, CEP: 55.720-000, João Alfredo – PE, inscrito no CNPJ sob o nº 30.754.400/0001-42, neste ato representado por seu gestor, o Ilmo. Sr. **Idney Kleiton Brito Dutra**, casado, Servidor Público Estadual, portador da cédula de identidade nº 4.044.744 SDSP-PE e CPF: 053.662.054-76, residente e domiciliado na Rodovia PE 90, nº 069, Zona Rural, CEP: 55.730-000, Bom Jardim - PE, de agora em diante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado o Sr. **Luiz Felizardo Ferreira**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade Civil/ RG nº 236.844.507 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 622.800.744-00, residente e domiciliado na Rua Mauro Oliveira, nº 38, Asa Branca, CEP: 55.720-000, João Alfredo - PE, de agora em diante denominado **LOCADOR**, em conformidade com o disposto no art. 24, inciso X, c/c art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos do **Processo Licitatório nº 005/2023 - Dispensa nº 003/2023**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Locação do imóvel localizado na Rua Valdir Portela, nº 15, Bairro Asa Branca, CEP: 55.720-000, João Alfredo - PE.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel destina-se ao funcionamento específico do **salão dos equipamentos e matérias permanentes da Secretaria Municipal de Educação**.

**Parágrafo Único:** A modificação da destinação do imóvel será formalizada através de Termo Aditivo.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de 11 (onze) meses, contados no período de 01 de fevereiro a 31 de dezembro de 2023, podendo ser prorrogado, enquanto houver interesse público, mediante termo aditivo, nos termos art. 57, Inc. II da Lei Federal nº. 8.666/93.

§1º A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses municipais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

§2º Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

§3º É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato.

§4º Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO**

O valor mensal do contrato é de **R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)** perfazendo o valor total de **R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais)**.

§1º As obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, contas de consumo de energia água e esgoto, serão custeados pelo LOCATÁRIO.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE**

O contrato poderá ser reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

§1º No momento de incidência do reajuste é facultado ao LOCATÁRIO negociar com o LOCADOR a renúncia ao direito de reajuste ou a utilização de outro índice.

§2º O novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que o substitua.

§3º O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.

§4º Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito em relação às parcelas anteriores à prorrogação, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo prazo mínimo de um ano, contado da forma prevista neste contrato.

§5º O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O LOCADOR é obrigado a:

- a) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves;
- c) Fica vedada a entrega das chaves, se o imóvel se encontrar em desconformidade com acordado neste termo;
- d) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

- e) Responder pelos defeitos anteriores à locação;
- f) Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- g) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- h) Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- i) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO é obrigado a:

- a) Pagar pontualmente o aluguel, na forma prevista na CLÁUSULA QUARTA deste termo;
- b) Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;
- c) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- d) Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado;
- e) Finda a locação, o Locatário devolverá o imóvel nas condições que recebeu, depositando as chaves do imóvel, a título precário, nas mãos do LOCADOR, para que este efetue a vistoria de recebimento do imóvel, dentro do prazo de 02 (dois) dias úteis a contar do depósito das chaves, e todos os danos apontados no imóvel, constatados no relatório de vistoria de saída deverão ser repassados pelo Locatário, facultando-se ao LOCADOR o direito de recusar o recebimento definitivo das chaves, até que o locatário devolva o imóvel ao estado em que recebeu;
- f) Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- h) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- i) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- j) Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município;

## **CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

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 sempre assegurada LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

§1º 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 60 (sessenta) dias;

§2º Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, segundo 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.

§3º Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

§4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado.

### **CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO**

O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- a) Por mútuo acordo entre as partes;
- b) Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- c) No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;
- d) Ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- e) Inadimplemento contratual.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias com 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.

§1º As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

§2º As benfeitorias úteis, desde que não afete a estrutura e a substância do imóvel e, devidamente autorizadas, não serão indenizáveis;

§3º 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;

§4º 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;

§5º As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

§6º Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

§7º O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante Termo Aditivo;

§8º Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado a expensas do LOCATÁRIO.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PAGAMENTO**

O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º (décimo) dia de cada mês mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR.

**Parágrafo único:** Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, devendo esta atualização ser aplicada pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI).

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente do Município de João Alfredo para o exercício de 2021, conforme segue:

**Órgão:** 02.00 – Poder Executivo  
**Unidade:** 02.08 – Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esportes  
**Programa:** 1212204012.223 – Gestão Técnica e Administrativa da Secretaria  
**Elemento:** 33.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES**

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, 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 no valor de 02 (dois) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;
- c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação

perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

§1º Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

§2º As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

§3º O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

§4º Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

§5º O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

§6º Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

§7º Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

§8º O recolhimento da multa não eximirá o LOCADOR da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

§1º Sendo o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante Termo Aditivo.

§2º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de João Alfredo/PE, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

João Alfredo, 01 de fevereiro de 2023.

**FUNDO M. DE EDUCAÇÃO DE JOÃO ALFREDO**  
**Idney Kleiton Brito Dutra**  
**LOCATÁRIO**

**Luiz Felizardo Ferreira**  
**LOCADOR**