

CONTRATO Nº 009/2021 – CPL/PMR

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI
CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO**, E A **Sr.^a**
MARIA GORETTE PERNAMBUCO REIS.

Pelo Presente instrumento de Contrato, de um lado o **Município de Ribeirão**, pessoa jurídica de direito público, com sede à Praça Estácio Coimbra, 359, centro nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.343.910/0001-93, neste ato, representado neste ato pelo Prefeito o **Sr. Marcello Cavalcanti de Petribú de Albuquerque Maranhão**, brasileiro, casado, residente e domiciliado no engenho garganella, nº 146, às margens da PE 85, Minas Novas, Zona Rural, nesta cidade, portador da cédula de identidade (RG) nº. 1.910.099 e CPF nº. 658.818.854-49, denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado, como **LOCADOR**: O espólio do Sr. Amintas Pernambuco da Rocha, representado pela inventariante a **Sr.^a MARIA GORETTE PERNAMBUCO REIS**, brasileira, solteira, funcionária pública, residente e domiciliado na Rua Carlos Gomes, 441, bairro novo, Ribeirão - PE, portador do RG nº 2.203.637 SSP/PE e CPF/MF sob o nº 306.669.534-49, tendo em vista o que consta no Processo Licitatório nº 003/2021, Dispensa de Licitação nº 001/2021, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O presente contrato tem como objeto a **locação de 01 (um) imóvel, localizado à Rua Siqueira Santos, 121, centro, Ribeirão/PE, tendo como finalidade o funcionamento do Conselho Tutelar.**

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

1.1. CLÁUSULA SEGUNDA – 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”.

DOS DEVERES E DAS RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

CLÁUSULA TERCEIRA – A LOCADORA obriga-se a:

I - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II - 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;

III - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

- V - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VI - Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- VII - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VIII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- IX - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) *instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*
 - f) *despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*
 - g) *constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;*
- X - 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;
- XI - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- XII - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- XIII - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

DOS DEVERES E DAS RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

CLÁUSULA QUARTA – A LOCATÁRIA obriga-se a:

- I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- II - 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;
- III - 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;

IV - 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;

V - Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, 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;

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

VIII - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

IX - Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

X - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração

XI - A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

XII - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

XIII - Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

XIV - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA – As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

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

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

DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA SÉTIMA – O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.300,00** (hum mil e trezentos reais), perfazendo o valor total de **R\$ 15.600,00** (quinze mil e seiscientos reais).

CLÁUSULA OITAVA – As despesas ordinárias do condomínio, 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 das chaves.

CLÁUSULA NONA – O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA – O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciará-se após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, 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.

DA VIGÊNCIA NO CASO DE ALIENAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – 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.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – 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 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

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

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – Constantes do Orçamento Geral do Município de Ribeirão para o Exercício Financeiro de 2021, Lei Municipal nº 1.560, de 30-11-2016.

26.001 – FUNDO MUNICIPAL DA CRIANÇA E DO ADOLECENTE
08.243.910.2.9061.0000 – Manutenção das ações vinculadas ao FUNDECA
Natureza da Despesa – 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

DA FISCALIZAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato

DAS ALTERAÇÕES

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, 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:
 - b.1) Moratória de 0,5 % (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
 - b.2) Compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
 - b.3) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Ribeirão, pelo prazo de até dois anos.
 - b.4) 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados.

PARÁGRAFO ÚNICO - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

DA RESCISÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – Estabelecem as partes que a rescisão deste contrato deverá ser precedida de comunicação à parte contratada, e assim sendo, será estabelecido um prazo estipulado por lei, necessário e suficiente para que seja providenciado outro local adequado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – Fica reconhecido o direito do LOCATÁRIO, em caso de rescisão administrativa, prevista na Seção V – Da Inexecução e da Rescisão dos Contratos, da Lei nº. 8.666/93, nos termos do inciso IX, do Art. 55, da mencionada Legislação Especial.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – **Do direito de preferência:** Nos termos do art. 27, da lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em

pagamento o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca;

§ 1º - O Direito de preferência do LOCATÁRIO caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

§ 2º - O LOCATÁRIO preterido no seu direito de preferência poderá reclamar ao alienante perdas e danos.

DO FORO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – Fica eleito o Foro da Comarca de Ribeirão, Estado de Pernambuco, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para que sejam dirimidas as dúvidas oriundas da execução do presente instrumento, de acordo com o disposto no art. 55, XIII, §2º, da Lei nº 8.666/93.

E por estarem assim justos e contratados, assinam as partes o presente instrumento, na presença de duas testemunhas abaixo subscritas, a tudo presentes, lidas, conferidas e achadas exatas, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só fim.

Ribeirão – PE, 05 de março de 2021.

