



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº. 35/2017 QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TORITAMA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E O Sr. HELDER TORRES SILVA, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O **MUNICÍPIO DE TORITAMA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº.11.256.054/0001-39, neste ato representado pelo prefeito constitucional Sr. **EDILSON TAVARES LIMA**, portador do RG 3340838 SSP/PE, inscrito no CPF sob o nº 688.024.474-20, casado, brasileiro, empresário, residente e domiciliado a Rua do Comércio nº160, por intermédio da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, com sede a Rua Adalgiza Moura, S/N , neste ato representado pelo Sr. **JOSÉ FILIPE ÂNGELO OLIVEIRA DE LUCENA**, brasileiro, solteiro, inscrito no RG sob o nº. 7979571, SDS-PE, e CPF Nº. 085.634.844-94, residente e domiciliado a Rua Joaquim Tabosa, 128, Centro, Toritama-PE, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, o Sr. **HELDER TORRES SILVA**, brasileira, portadora do RG sob o nº 2.472.908, e CPF 535.469.624-00, residente e domiciliada a Rua João Chagas nº65, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista a justificativa de dispensa de licitação em anexo, consoante o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, especialmente de seu art. 62, §3º, e da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1.O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel contemplando os seguintes compartimentos: Recepção, salas: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11,



12, 13, 14, 15 e 16, bem como as Salas 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113, localizado na Avenida Dorival José Pereira, nº. 1370, Parque das Feiras neste município, para fins de atendimento a necessidade precípua da Administração, de acordo com a cláusula segunda deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel destina-se ao **funcionamento do Centro Administrativo do Município, contemplando 14 (quatorze) secretarias Municipais**, conforme tabela abaixo, como também justificativa da Secretaria de Administração em anexo.

Secretarias e Órgãos da Administração Direta Municipal	
01	Gabinete do Prefeito- GP
02	Secretaria de Governo- SG
03	Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico- SFDE
04	Secretaria de Administração- SAD
05	Secretaria de Educação -SEDUC
06	Secretaria de Esportes- SE
07	Secretaria de Turismo e Cultura- STC
08	Secretaria de Saúde- SS
09	Secretaria de Obras e Serviços Públicos- SOSP
10	Secretaria de Indústria e Comércio- SIC
11	Secretaria de Trânsito e Transporte Urbano- STTU
12	Secretaria de Meio Ambiente- SMA
13	Secretaria de Agricultura- SAG
14	Procuradoria Geral do Município- PGM
15	Controle Interno- SCI

2.2. Por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2.3 A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA



3.1 O prazo de vigência deste contrato é de 12(doze) meses.

3.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO e Parecer da Procuradoria Jurídica.

3.3. Para a prorrogação do prazo contratual, consoante item 3.2. é indispensável a solicitação de Autorização da Secretaria de Administração ao Chefe do Executivo, a referida autorização deverá estar munida da justificativa administrativa de renovação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de expiração contratual para a devida formalização.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE

4.1. Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado, em anexo, em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o **valor mensal de R\$ 18.850,00(dezoito mil, oitocentos e cinquenta reais)**, perfazendo o valor **global anual de R\$ 226.200,00 (duzentos e vinte e seis mil, duzentos reais)**.

4.2. O presente contrato deverá ser reajustado em periodicidade anual, contada a partir da elaboração do último laudo de avaliação.

4.3. Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

4.5 O reajuste será formalizado através de apostilamento, o qual deve ser encaminhado à Secretaria de Finanças.

4.5.1 O apostilamento poderá ser realizado por meio da juntada de documento adicional ao termo de contrato e não exige publicação no Diário Oficial.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESPESA



5.1 O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente e no exercício de 2017 conforme segue:

Unidade Gestora: 1 - Prefeitura Municipal de Toritama

Órgão Orçamentário: 1000 - Gabinete do Prefeito

Unidade Orçamentária: 1001 - Gabinete do Prefeito

Função: 4 - Administração Subfunção: 122 - Administração Geral

Programa: 402 - Gestão Administrativa do Município

Ação: 2.6 - Gestão Administrativa do Município

Natureza da Despesa: 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Órgão Orçamentário: 4000 - Secretaria de Administração

Unidade Orçamentária: 4002 - Departamento de Recursos Humanos

Função: 4 - Administração

Subfunção: 122 - Administração Geral

Programa: 402 - Gestão Administrativa do Município

Ação: 2.19 - Gestão Administrativa da Unidade

Natureza da Despesa: 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada no item 3.1 deste instrumento;

6.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

6.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.4 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;



6.1.5 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;

6.1.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

6.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

6.1.9. 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;

6.1.10. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

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

7.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;



7.1.5 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

7.1.7 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;

CLÁUSULA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

8.1.1 Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

8.1.2 As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do LOCADOR.

8.1.3 Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

8.1.3.1 Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

8.1.3.2 Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão



que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.

8.1.3.3 Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

CLÁUSULA NONA - DAS FORMAS DE RESCISÃO

9.1 Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2 Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

9.1.3 Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

9.1.4 Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

9.1.5 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;

9.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBLOCAÇÃO E/OU CESSÃO

10.1 Fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.



11.2. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado.

11.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

11.4 O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

11.5. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

11.6. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1 O LOCATÁRIO designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato.

12.2 O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

12.2.1 Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

12.2.2 Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;



- 12.2.3. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- 12.2.4. Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;
- 12.2.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- 12.2.6. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual no prazo estabelecido no item 3.3;
- 12.2.7. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;
- 12.2.8. Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo LOCADOR, de acordo com o item 6.1.10 deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

13.2 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO de acordo com as datas programadas pela Secretaria de Finanças, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR, no ato da assinatura do contrato, conforme abaixo:

BANCO	AGÊNCIA	OP.	CC OU POUPANÇA	FAVORECIDO
BRASIL (CÓD. 001)	4637-X	51	5721-5	HELDER TORRES SILVA

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– DAS SANÇÕES

14.1 A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, na forma do art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

14.1.1 ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;



14.1.2 MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

14.1.3 SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

14.2 A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

14.3 A LOCATÁRIA poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS NORMAS APLICÁVEIS

15.1 O presente contrato fundamenta-se nas:

15.1.1 Na Lei Federal nº. 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e Lei nº. 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) e a Lei Federal nº. 10.406/2002 (Código Civil), no que couber.

15.2 Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA– DA PUBLICAÇÃO

16.1 Fica o LOCATÁRIO obrigado a proceder a publicação dos extratos do presente contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do Município, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da assinatura, de modo que a publicação ocorra dentro de 20 (vinte) dias daquela data, conforme disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

16.1.1 A publicação resumida do presente contrato ou dos seus aditamentos, na imprensa oficial, é condição indispensável para sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de



Toritama-PE, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja;

17.2. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

TORITAMA, em 01 de fevereiro de 2017

LOCATÁRIO – MUNICÍPIO DE TORITAMA

EDILSON TAVARES DE LIMA
CPF Nº. 688.024.474-20
PREFEITO CONSTITUCIONAL

LOCATÁRIO – SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

JOSÉ FILIPE ÂNGELO OLIVEIRA DE LUCENA
CPF Nº. 085.634.844-94
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO

LOCADOR – HELDER TORRES SILVA

CPF Nº. 535.469.624-00

TESTEMUNHAS:



NOME:

CPF:

054.842.754-0



NOME:

CPF:

048.988.254-43