



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº015/2017 QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TORITAMA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO e o Sr MARCOS VALERIO DE MACEDO, 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 de Lima**, portador do RG 3340838 SSP/PE, inscrito no CPF sob o nº 688.024.474-20, casado, brasileiro, residente e domiciliado a Rua do Comércio nº160, por intermédio de sua **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, com sede a Rua Adalgisa Moura S/Nº, neste ato representado pelo Sr. Secretário **JOSE FILIPE ANGELO DE OLIVEIRA LUCENA** inscrito no RG sob o nº 7979571 SDS/PE e CPF085.634.844-94, residente e domiciliada a Rua Joaquim Tabosa nº128, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, com o Sr Marcos Valério de Macedo, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG sob o nº 6.587.529 SSP-PE, e inscrito CPF nº 008.984.024-09, residente e domiciliado no Sítio Canaã nº42, Sítio Canaã, Caruaru -PE, 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**, oriundo do **Processo nº 013/2017**, **Dispensa de licitação nº 006/2017**, 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 localizado na Rua Galdino Bezerra Nº82, Bairro-Centro, 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 específico da Sede do Conselho dos Professores e Anexo Escola Antonio Manoel da Silva**, conforme solicitação e justificativa da Secretaria de Administração em anexo.



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**, retroagindo seus efeitos a **02 de Janeiro de 2017**, tendo em vista a continuidade de utilização do imóvel, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

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 da Secretaria de Administração, que deve encaminhar a justificativa administrativa de renovação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de expiração contratual para a devida formalização junto a Secretaria de Administração.

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\$ 1.000,00 (Um Mil Reais)**, perfazendo o **valor global anual de R\$ 12,000.00 (Doze Mil 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:

ÓRGÃO ORÇAMENTÁRIO: 5000-SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 5002- DEPARTAMENTO DE ENSINO

FUNÇÃO: 12- EDUCAÇÃO

SUBFUNÇÃO: 122 - ADMINISTRAÇÃO GERAL

PROGRAMA: 1202- EDUCAÇÃO PARA TODOS

AÇÃO: GESTÃO ADMINISTRATIVA DA UNIDADE



NATUREZA DA DESPESA: 3.3.9.0.3.6- 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 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, justificados e determinados 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;

9.2. Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em plena 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 removível 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 DÉCIMATERCEIRA – 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



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 DÉCIMAQUINTA- DAS NORMAS APLICÁVEIS

15.1 O presente contrato fundamenta-se nas:

15.1.1 Leis Federais nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos); e

15.1.2 Lei Federal nº 10.406/02 (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 veículo 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - 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 24 DE FEVEREIRO DE 2017



LOCATÁRIO – MUNICÍPIO DE TORITAMA
EDILSON TAVARES DE LIMA



LOCATÁRIO – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
MARIA JOSÉ DA SILVA BEZERRA



LOCADOR – **MARCOS VALERIO DE MACEDO**

TESTEMUNHA 1- _____


CPF: 706.053.194-72

TESTEMUNHA 2- _____


CPF: 065.363.114-69