

Prefeitura Municipal de Surubim
ASSESSORIA JURÍDICA

Contrato n.º 04-A/2018.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SURUBIM, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E O Sr. SEVERINO EUZÉBIO CABRAL.

LOCATÁRIO – MUNICÍPIO DE SURUBIM, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.361.862/0001-66, com sede na Rua João Batista, nº 80, centro, representado por sua Prefeita, **Ana Célia Cabral de Farias**, brasileira, casada, inscrita no RG sob o nº 1.657.754 SSP/PE e CPF sob o nº 268.264.454-68, residente e domiciliada no Município, através da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, neste ato representada por seu Secretário, o Sr. **Arquimedes Franklin de Lima Neto**, brasileiro, casado, portador do RG nº 5.964.043 SSP/PE e do CPF nº 033.801.354-70.

LOCADOR – SEVERINO EUZÉBIO CABRAL, inscrito no CPF sob o nº 687.748.424-04, residente e domiciliado no Sítio Lério de Cima, S/N, Zona Rural, Surubim/PE.

Em consonância com a justificativa de **Dispensa de Licitação nº 4-A/2018, Processo Administrativo nº 4-A/2018**, nos termos do disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93, bem como de seu artigo 62, § 3º, e do disposto na Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações, as partes **RESOLVEM**:

Cláusula Primeira – Do Objeto:

- 1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado no Sítio Lério de Cima, S/N, Zona Rural, Surubim/PE, **destinado ao funcionamento da Agência Comunitária dos Correios do Sítio Lério de Cima.**
- 1.2. Constitui anexo deste contrato laudo de avaliação do imóvel locado.

Cláusula Segunda – Da Destinação do Imóvel

- 2.1 O imóvel destina-se ao funcionamento específico da Agência Comunitária dos Correios do Sítio Lério de Cima.
- 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, autorizado pela Secretaria de Administração Municipal, em conformidade com a Lei Federal nº 8.666/93.

Cláusula Terceira – Da Vigência e Eficácia

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de 12 meses, tendo por termo inicial o dia **01/01/2018** e final **31/12/2018**.

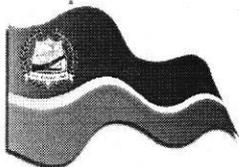
3.1.1 Esgotado o prazo de vigência deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

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, por prazo máximo de até 60 (sessenta meses) conforme disciplina a Lei Federal nº 8.666/93.

3.3 É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.



A



Prefeitura Municipal de Surubim

ASSESSORIA JURÍDICA

3.3.1 Na ocorrência da hipótese prevista no item anterior, o LOCATÁRIO ressarcirá ao LOCADOR o correspondente ao valor do aluguel, proporcionalmente ao período em que permanecer irregularmente no imóvel.

Cláusula Quarta – Do Valor do Contrato e Reajuste

4.1 Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado, datado de ___/___/20___, elaborado pelo LOCATÁRIO em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal de R\$428,68 (quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta e oito centavos), perfazendo um valor total de R\$5.144,16 (cinco mil cento e quarenta e quatro reais e dezesseis centavos).

4.2 O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de avaliação mencionado nesta cláusula.

4.3 O presente contrato deverá ser reajustado em periodicidade anual, contada a partir da assinatura do contrato.

4.4 Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV).

4.6 Se, durante a locação, a coisa alugada 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 do aluguel.

Cláusula Quinta – Dos Recursos Orçamentários

5.1 As despesas alusivas ao objeto deste termo decorrerão da seguinte dotação orçamentária:

1						PREFEITURA MUNICIPAL DE SURUBIM	
02						PODER EXECUTIVO	
02	01					PREFEITURA MUNICIPAL DE SURUBIM	
02	01	03				Secretaria de Administração e Gestão	
		04				Administração	
		04	122			Administração Geral	
		04	122	3006		GESTÃO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO	
		04	122	3006	2023	0000	GESTÃO E MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES GERAIS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
107						3.3.90.36.00	OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA
	0.01.00					110.000	RECURSOS PRÓPRIO

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 de 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;

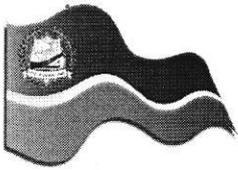
6.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

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;



A



Prefeitura Municipal de Surubim

ASSESSORIA JURÍDICA

- 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 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- 6.1.10 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;
- 6.1.11 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:

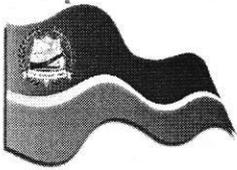
- 7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;
- 7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 7.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, 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 prêmio de seguro contra fogo, de gás, 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;
- 7.1.8 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 7.1.9 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.

Cláusula Oitava – Das Prerrogativas do Locatário

- 8.1 Com base no §3º do art. 62 e no artigo 58, incisos I e II, da Lei Federal 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:



A



Prefeitura Municipal de Surubim

ASSESSORIA JURÍDICA

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.

8.2 Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 8.1.3.2 e 8.1.3.3 desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

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 reparos 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;

9.1.6 Se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil, quando o imóvel for utilizado por hospitais públicos, unidades sanitárias públicas, asilos públicos, estabelecimento de saúde e de ensino públicos.

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.

9.3 Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel ou resolver o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

Cláusula Dez – Sublocação/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.

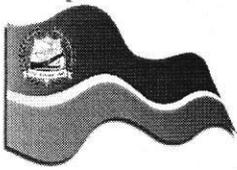
Cláusula Onze – Das Benfeitorias

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.





Prefeitura Municipal de Surubim

ASSESSORIA JURÍDICA

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 aluguéis 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 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 Doze – Do Direito de Preferência

12.1 Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91, no caso de venda promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

12.1.1 A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais;

12.2 O direito de preferência do LOCATÁRIO caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

12.3 O LOCATÁRIO preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

12.3.1 A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

12.4 Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91.

Cláusula Treze – Do Acompanhamento e da Fiscalização

13.1 O gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato, será o Secretário Municipal titular da pasta em que o imóvel locado é vinculado.

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

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

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

13.2.3 Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

13.2.4 Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

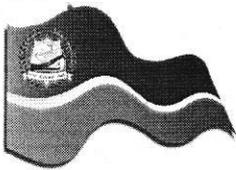
13.2.5 Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

13.2.6 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;

13.2.7 Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;



A



Prefeitura Municipal de Surubim

ASSESSORIA JURÍDICA

13.2.8 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 Quatorze – Da Liquidação e do Pagamento

14.1 O LOCADOR deve apresentar mensalmente recibo de locação, emitido e entregue ao gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

14.2 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

14.3 Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR na pendência do atesto do recibo de locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

Cláusula Quinze – Das Sanções

15.1 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:

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

15.1.2 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;

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

15.1.4 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 autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação;

15.2 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

15.3 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.

15.4 O LOCATÁRIO poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

Cláusula Dezesseis – Da Vinculação ao Termo de Dispensa de Licitação e da Legislação Aplicável

16.1 O presente contrato vincula-se aos termos do Processo nº 4-A/2018, especialmente:

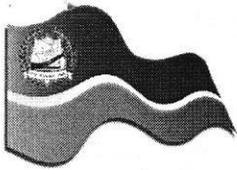
16.1.1 À justificativa de dispensa de licitação nº 1-A/2018 publicada no Diário Oficial Municipal, com base no art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93.

16.1.2 À autorização da Secretaria de Administração, nos termos da CI nº ____/2017

Cláusula Dezessete – Das Disposições Gerais

17.1 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 renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.





Prefeitura Municipal de Surubim

ASSESSORIA JURÍDICA

Cláusula Dezoito – Da Publicação

18.1 Fica o LOCATÁRIO obrigado a proceder à publicação dos extratos do presente contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial Municipal, 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 8.666/93.

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

Cláusula Dezenove– Do Foro

19.1. É competente o foro da Comarca de Surubim-PE, por força do Art. 55, § 2º, da Lei 8.666/93, como competente para dirimir dúvidas ou controvérsias decorrentes da execução do presente acordo.

19.2. E, por estarem justos e acordados, firmam, na presença das testemunhas abaixo, o presente contrato em 04 (quatro) vias de igual teor forma para que surtam seus efeitos legais.

Surubim, 02 de janeiro de 2018.

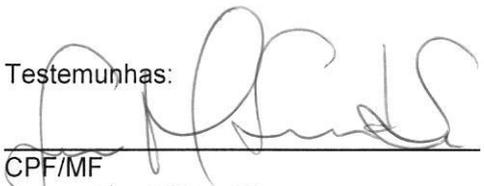

SEVERINO EUZÉBIO CABRAL

Locador

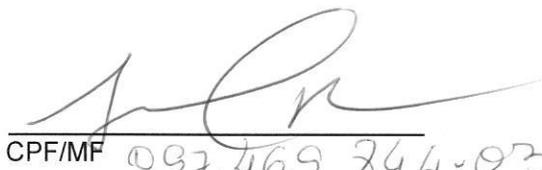

MUNICÍPIO DE SURUBIM
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Arquimedes Franklin de Lima Neto
Locatário

Testemunhas:


CPF/MF

111.821.634-24


CPF/MF

097.469.844-03

