



TERMO DE CONTRATO LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 036/2023

PROCESSO Nº 037/2023

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 004/2023.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM, A **PREFEITURA MUNICIPAL DE
PETROLÂNDIA** E **JOSÉ DE SOUZA LIMA**, REFERENTE AO
ALUGUEL DE UM IMÓVEL.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE PETROLÂNDIA**, com CNPJ 10.106.235/0001-16, com sede na Praça dos Três Poderes, 141, centro, Petrolândia/PE, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, **FABIANO JAQUES MARQUES**, brasileiro, casado, empresário, inscrita no CPF/MF sob nº 812.035.514-87, residente na cidade de Petrolândia, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, por intermédio do Sr. Secretário **Evaldo José do Nascimento Araújo**, doravante denominada **LOCATÁRIO** e **Sr. JOSÉ DE SOUZA LIMA**, brasileiro, viúvo, inscrito no CPF/MF sob nº 294.659.664-87, portadora da Cédula de Identidade nº 1.415.736 SSP/PE, residente na Rua Profª Ita Costa, nº 195 – Quadra 05, Bairro Centro, Cidade de Petrolândia, Estado de Pernambuco, CEP 56.4600-000, neste ato representado por seu representante legal (procuração anexa), **Sr. Agrício Gomes de Souza**, brasileiro, casado, agricultor, portador da carteira de identidade RG nº 1.801.829 – SSP/PE, inscrito no CPF nº 698.439.104-00, residente e domiciliado na Agrovila 01, bloco 04 – Mandantes, na Cidade de Petrolândia, Estado de Pernambuco, doravante denominado **LOCADOR**, sob as disposições da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993 e alterações posteriores e pela conveniência e necessidade administrativa, devidamente demonstradas no Processo Licitatório nº 037/2023, Dispensa Licitação nº 004/2023, contratam a locação de bem imóvel, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 - Locação de 01 (um) imóvel, localizado na Agrovila 01, Bloco 04, Ico Mandantes, Vila dos Pescadores, na cidade de Petrolândia/PE, para **funcionamento das instalações da Escola Municipal Mandacaru**, a fim de suprir a demanda da Secretaria Municipal de Educação.





2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 - 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 Educação, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. 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 LOCATÁRIO;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIO

4.1. Ao **LOCATÁRIO** obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. 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;
 - 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;





4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. 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;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIO 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;

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

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- c. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;





4.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

4.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1 – O Valor Mensal da contratação do objeto é de **R\$ 500,00** (Quinhentos reais), a ser pago pelo LOCATÁRIO, por um período de 12 (doze) meses.

§ 1º – Os valores referidos nesta cláusula serão pagos através de crédito em conta nominal ao **LOCADOR**.

§ 2º - O valor fixado no caput desta Cláusula sofrerá atualização monetária anualmente, com base no índice acumulado do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice legal que vier a substituí-lo.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA

7.1 - O prazo de duração do contrato é de **12 (doze) meses**, com início em 07 de Agosto de 2023, com término em 07 de Agosto de 2024, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, havendo interesse das partes.





8. CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 - As despesas decorrentes do presente contrato serão lançadas por conta do LOCATÁRIO, através da dotação orçamentária:

02 05 SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

12 361 1202 2159 0000 – Manutenção do Ensino Fundamental – FUNDEB 30%

167 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

12 365 1203 2161 0000 – Manutenção do Ensino Infantil – FUNDEB 30%

182 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

9. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, bem como de ocorrência de atraso injustificado na execução do objeto deste contrato, submeter-se-á ao LOCADOR, sendo-lhe garantida plena defesa, as seguintes penalidades:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária de participações em licitações promovidas com o LOCATÁRIO, impedimento de contratar com o mesmo, por prazo não superior a 02 (dois) anos;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição, ou até que seja promovida a reabilitação, perante a própria autoridade que aplicou penalidade;

10.2. A multa prevista acima será a seguinte:

10.2.1 - Até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais;

10.3. As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;





10.4. O valor da multa aplicada deverá ser recolhida como renda par a o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o LOCATÁRIO, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente;

10.5. O pagamento da multa não eximirá ao LOCADOR de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade;

10.6. O LOCATÁRIO deverá notificar ao LOCADOR, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante a locação do imóvel, para adoção das providências cabíveis;

10.7. As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente comprováveis, a critério da autoridade competente do LOCATÁRIO, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data em que foram aplicadas.

11. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

11.1. Constituem motivo para a rescisão contratual os constantes dos artigos 77, 78 e 79 da Lei nº 8.666/93, e poderá ser solicitada a qualquer tempo pelo LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, mediante comunicação por escrito.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. - As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de PETROLÂNDIA/PE, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PETROLÂNDIA
ESTADO DE PERNAMBUCO



E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Petrolândia/PE, 07 de Agosto de 2023.

Fabiano Jaques Marques

CNPJ Nº10.106.235/0001-16

Prefeito Municipal

LOCATÁRIO

Evaldo José do Nascimento Araújo

Secretário de Educação

JOSÉ DE SOUZA LIMA

CPF nº 294.659.664-87

Agricio Gomes de Souza

Representante Legal

CPF nº 698.439.104-00

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

CPF Nº: _____

CPF Nº: _____



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/24-202310253525.pdf>
assinado por: idUser 239