



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRO



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Contrato P.M.J Nº 304/2017 /SMS

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram, de um lado como Locatário, o Município de Junqueiro/AL, e, do outro lado como Locadora, o Sr Adriano Jose Nunes da Silva.

LOCATÁRIO: Município de Junqueiro, Estado de Alagoas, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 12.265.468/0001-97, com sede na Rua João de Deus, nº. 76, Centro, Junqueiro/AL, neste ato representado pela Chefe do Executivo Senhor Carlos Augusto Lima de Almeida, brasileiro, casado, Cédula de Identidade nº. 491049 – SESP/AL, inscrita no CPF/MF sob o nº. 604.943.954-00, residente e domiciliada nesta cidade.

LOCADORA: Adriano Jose Nunes da Silva, casado, residente e domiciliado à Rua Praça Padre Aurelio Góes, 87, Centro, na cidade de Junqueiro, Estado de Alagoas, portador do RG. sob o nº 1655081 – SSP/AL e CPF. nº 030.200.124-73, doravante designado simplesmente LOCADORA.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Deriva o presente ajuste do processo de Dispensa de Licitação Nº001/2017/DL, e das determinações legais contempladas pelo artigo 24, inciso X, da Lei Federal de Licitações e Contratos Administrativos Nº 8.666/93, bem como das cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

Tem por objeto do presente ajuste a Locação de 01 (um) Imóvel, situado nesta cidade na Rua Joaquim F da Costa, nº 25, Centro, Junqueiro/AL de propriedade da LOCADORA, o qual se destinará ao funcionamento do CME – (conselho municipal de educação), pela Secretaria de Educação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas com o presente contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - Órgão: 01 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRO -Unidade Orçamentária: 0506 - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO- Dotação: 12.361.0042.2021 - Manutenção do Ensino Fundamental Elemento: 3390.36.15 - Locação de Imóveis

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO:

O valor do presente ajuste perfaz a ordem de 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), pagos em parcelas iguais de R\$ 800,00 (setecentos e vinte e quatro reais).

Parágrafo Primeiro - 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 o LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

Parágrafo Segundo - O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO 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.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRO



CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO:

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA.

Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO E PRORROGAÇÃO:

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de 17 (dezesete) de janeiro de 2017 e encerramento em 17 (dezesete) de Janeiro de 2018, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Parágrafo Primeiro - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

Parágrafo Segundo - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Parágrafo Terceiro - Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita para o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

Parágrafo Quarto - 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.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE:

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 Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), 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.

Parágrafo Primeiro - 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 SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA:

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;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRO



VI - Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VII - Fornecer o LOCATÁRIO 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:

h. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

i. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

j. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

k. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

l. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

m. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

n. 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, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

XIII - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

XIV - Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

XV - Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

XVI - Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO:

O LOCATÁRIO 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 o 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;



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRO



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

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

X - 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 o LOCATÁRIO;

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

- h. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- i. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- j. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- k. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- l. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- m. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- n. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

XII - O LOCATÁRIO 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.

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

XIV - 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;

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

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

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 Primeiro - O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Parágrafo Segundo - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO:

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.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRO



Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo - 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.

Parágrafo Terceiro - A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES:

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

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DAS PENALIDADES:

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:

I - Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - Multa;

III - Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

IV - Compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

V - Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (nome do órgão ou entidade pública), pelo prazo de até dois anos;

VI - 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 o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

Parágrafo Primeiro - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

Parágrafo Segundo - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

- c. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- d. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.

Parágrafo Terceiro - A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

Parágrafo Quarto - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado o LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRO



Parágrafo Quinto - As multas devidas e/ou prejuízos causados o LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

Parágrafo Sexto - A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

Parágrafo Sétimo - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no CRC MUNICIPAL.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:

O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Parágrafo Primeiro - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas O LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

Parágrafo Segundo - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

Parágrafo Terceiro - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Parágrafo Quarto - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Quinto - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

Parágrafo Sexto - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

Parágrafo Sétimo - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo Oitavo - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

Parágrafo Nono - O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- d. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- e. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- f. Indenizações e multas.

Parágrafo Décimo - Por razões de interesse particular decorrente da ocorrência de fato superveniente, devidamente justificadas, a LOCADORA decida solicitar o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNQUEIRO



CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DOS CASOS OMISSOS:

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.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – DO FORO:

As partes elegem de comum acordo o Foro da Comarca de Junqueiro-AL, renunciando a qualquer outro mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento contratual.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, que a seguir vai assinado por 02 (duas) testemunhas presenciais, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Junqueiro/AL, 17 de janeiro de 2017.

Município de Junqueiro/AL
Carlos Augusto Lima de Almeida
Prefeito – Locatário

Adriano Jose Nunes da Silva
Locador

1ª Testemunha

CPF: 073.310.464-97

2ª Testemunha

CPF: 027.049.584-64

Súmula do Contrato publicada no quadro de avisos da Prefeitura Municipal de Junqueiro/AL em
17/01/2017.