

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Contrato N° 3084/2022/SAAE

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram, de um lado, como Locatário, o Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Campo Alegre/AL, e do outro lado, como Locador, o Sr. Luiz Carlos Neto Madeiro.

LOCATÁRIO: SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO-SAAE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 08.071.214/0001-60, com sede estabelecida à Rua Maria Cavalcante Guimarães, nº 22, Centro, Campo Alegre/AL, por intermédio de seu Diretor, o Sr. **ANTÔNIO MARCOS GAMA DOS SANTOS**, portador do RG nº 867916 SSP/AL e CPF/MF nº 427.762.444-87, residente e domiciliado neste município.

LOCADOR: Luiz Carlos Neto Madeiro, brasileiro, alagoano, residente e domiciliado à Rua Abraão Fidelis de Moura, nº 336, Centro, Campo Alegre/Alagoas, com Registro Geral sob nº 2.023.007 SSP/AL e CPF sob nº 048.300.684-00, doravante designado LOCADOR.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Deriva o presente ajuste do processo de Dispensa de Licitação N° 3084/2021, e das determinações legais contempladas pelo artigo 24, inciso X, da Lei Nacional 8.666/93, bem como das Cláusulas e Condições a seguir expostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

Tem por objeto do presente ajuste a Locação de 01 (um) imóvel, situado à Rua Maria Cavalcante Guimarães, nº 22, Centro, Campo Alegre/AL, de propriedade do LOCADOR, imóvel este que será destinado ao funcionamento do SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO – SAAE deste município.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Órgão: 24000 - SAAE DE CAMPO ALEGRE

Unidade Orçamentária: 24001 - SAAE DE CAMPO ALEGRE

Dotação: 04.122.0004.2284 - Viabilizar Gestão e Manutenção das Atividades do SAAE

Elemento: 339036000000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO:

O valor global do presente ajuste perfaz a ordem de R\$ 5.760,00 (cinco mil, setecentos e sessenta reais), pagos em 12 (doze) parcelas iguais de R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais).

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO:

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO E PRORROGAÇÃO:

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início em 01 (um) de janeiro de 2022 e encerramento em 31 (trinta e um) de dezembro de 2022, nos termos da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos através de termos aditivos.

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

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.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 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 do LOCATÁRIO;
- 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;
- VI - Auxiliar ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização de vistoria;
- VII - Fornecer ao 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:
 - a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

- c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício entre outras.
- 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 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- XII - Ao final do vínculo contratual, buscar atendimento junto a distribuidora de energia elétrica responsável pelo fornecimento de energia elétrica do imóvel, a fim de realizar a transferência da titularidade, tirando-a do locatário e restabelecendo-a ao proprietário do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO:

SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 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 ao LOCADOR 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 do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
- VII - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- VIII - 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 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

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 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO:

A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES:

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES:

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, 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 - Multas:

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

b) 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 (Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE), pelo prazo de até 2 (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 o LOCADOR ressarcir ao LOCATÁRIO os 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, impedimento de contratar e da declaração de inidoneidade previstos acima, as empresas que em razão do presente contrato:

a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) 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 8.666/93, e, subsidiariamente, na Lei nº 9.784/99.

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 ao LOCADOR, 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 ao 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 8.666/93, 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 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos que houver sofrido, desde que regularmente comprovados.

Parágrafo Quarto - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, 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 ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS:

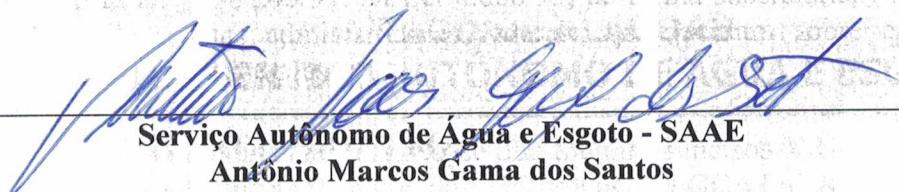
Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato, reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91, na Lei 8.666/93, de forma subsidiária, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que incidam sobre este contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO:

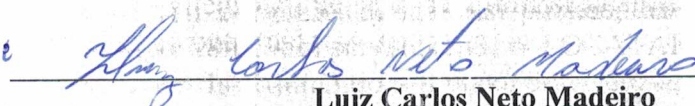
As partes elegem de comum acordo o Foro da Comarca de Campo Alegre/AL, renunciando a qualquer outro mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento contratual.

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 serão assinadas por 02 (duas) testemunhas presenciais, para que surta seus efeitos jurídicos e formais.

Campo Alegre/AL, 01 de janeiro de 2022.

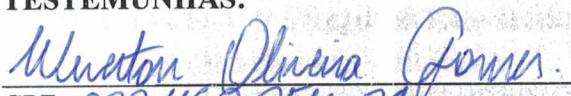


Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE
Antônio Marcos Gama dos Santos
Diretor – Locatário

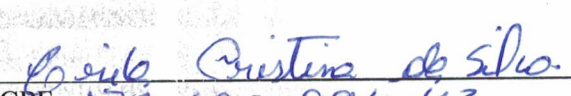


Luiz Carlos Neto Madeiro
Locador

TESTEMUNHAS:



CPF: 072.460.254-21



CPF: 137.690.994-43

Súmula do Contrato publicada no quadro de avisos do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE em 01/01/2022.

Súmula do Contrato de Locação Nº 3084/2022/SAAE

Processo Nº 3084/2021.

Locatário: Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Locador: Luiz Carlos Neto Madeiro.

Base Legal: Art. 24, inciso X da Lei Nacional nº 8666/93.

Objeto: Funcionamento da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Valores: O Locatário pagará ao Locador o valor de R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais) mensais, totalizando, ao final do Contrato, o valor global de R\$ 5.760,00 (cinco mil, setecentos e sessenta reais).

Prazo: 12 (doze) meses, a contar da data de celebração da avença.

Órgão: 24000 - SAAE DE CAMPO ALEGRE

Unidade Orçamentária: 24001 - SAAE DE CAMPO ALEGRE

Dotação: 04.122.0004.2284 - Viabilizar Gestão e Manutenção das Atividades do SAAE

Elemento: 339036000000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

Celebração: 01/01/2022.

Signatários: SAAE(Antônio Marcos Gama dos Santos) e Luiz Carlos Neto Madeiro.

Súmula do Contrato publicada no quadro de avisos do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE em 01/01/2022.