



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 007/2020.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 039/2020
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 017/2020

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE CORRENTINA - ESTADO DA BAHIA, E A SENHORA MARINETE CEZAR DE SOUZA.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CORRENTINA - ESTADO DA BAHIA**, com Sede na Rua da Chácara, 445 – Antônio de França Barbosa – Correntina – Bahia – CEP 47.650-000, inscrito no CNPJ sob o nº 14.221.741/0001-07, neste ato representado por seu Prefeito, o Senhor Nilson José Rodrigues, brasileiro, maior, solteiro, comerciante, residente e domiciliado à Rua da Mineração, 616 – Bairro do Ouro – Correntina-BA, CEP nº 47.650-000, inscrito no CPF/MF sob o nº 400.814.945-72 e portador da CI/RG nº 488.511-2 SSP/BA, doravante denominado LOCATÁRIO, e a Sra. **MARINETE CEZAR DE SOUZA**, brasileira, maior, viúva, doméstica, portadora da CI/RG nº 09.581.518-06 SSP/BA e do CPF nº 026.134.865-54, residente e domiciliado na Rua Q 09, São José - Correntina - BA, doravante denominada LOCADORA, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 039/2020 de Contratação Direta por Dispensa de Licitação nº 017/2020, e em observância às disposições da Lei nº 8.245/91 e da Lei nº 8.666/93, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E REGIME DE EXECUÇÃO:

- 1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto locação de imóvel residencial pavimento térreo, situado na Rua da Extrema (Q), nº 09, casa, Qd. IV Lote 08 - São José- Correntina - BA, destinado às instalações e funcionamento de Aluguel Social, coordenado pela Secretaria de Assistência Social e Cidadania, deste Município.
- 1.2. Esse Contrato Social tem como beneficiário a Sra. Rosineide Ribeiro de Aragão, brasileira, maior, viúva, desempregada, CPF nº 051.638.275-61.
- 1.3. O regime de execução deste contrato é o indireto por preço global.

3. 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 8.666/93, o qual autoriza a Dispensa de Licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

4. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA:

- 3.1. A LOCADORA 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 do 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. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.
- 3.1.8. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:
 - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.
 - b. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel.
 - c. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.
- 3.1.9. 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.
- 3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar.
- 3.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo de Dispensa de Licitação.
- 3.1.12. Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIO:

- 4.1. O 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.
 - 4.1.3. 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.
 - 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.
 - 4.1.5. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como, as eventuais turbações de terceiros.
 - 4.1.6. 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 Art. 26 da Lei nº 8.245/91.
 - 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 da LOCADORA.
 - 4.1.9. Entregar imediatamente a 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.
 - 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos seus empregados.
 - b) consumo de água e esgoto, gás, luz, telefone, e força das áreas de uso comum.
 - c) manutenção de limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, utilizando-se tinta acrílica semi brilho.
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum.
 - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer.



4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias caso sejam comprovadas a previsão orçamentária para tal fim.

4.1.12. 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 Art. 27 da Lei nº 8.245/91.

4.1.13. Cumprir integralmente os regulamentos internos, bem como, o previsto neste instrumento.

6. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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 Art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o Art. 578 do Código Civil.

5.2. ALOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades. Vindo a ser feita estas adaptações, faculta a LOCADORA aceitá-las ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso da LOCADORA não aceitá-las, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

7. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL:

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 200,00 (duzentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais).

6.2. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar o valor principal do mesmo, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

6.3. As despesas ordinárias, bem como, os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, gás, telefone), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIO, deverão ser pagas pontualmente, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

8. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO:

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

8.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente designado pelo LOCATÁRIO.

8.3. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, à regularidade fiscal da LOCADORA, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao Processo de Pagamento.

8.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em **Conta: 12.156-8, Corrente, Agência nº 2009-5, Banco Brasil**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

8.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.6. 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.

9. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO:

9.1. O prazo de vigência do contrato será de 06 (seis) meses, com início na data de 18 de março de 2020 e encerramento em 18 de setembro de 2020, nos termos do Art. 3º da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

9.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.



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

10. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO:

10.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do Art. 8º da Lei nº 8.245/91.

11. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE:

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

12. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município para o referido Exercício, na dotação abaixo discriminada:

13. Unidade: 02.09 – SECRETARIA MUN. DE ASSISTENCIA SOCIAL E CIDADANIA.

14. Atividade: 2285 – Manutenção do Fundo Municipal de Assistência Social.

15. Elemento de Despesa: 33.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

16. Fonte de Recurso: 00 – Recursos Ordinários.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO:

17.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por representante da *Secretária de Administração e Recursos Humanos, através do Chefe do Setor de Patrimônio, a Senhora Taquira Guerra Oliveira, brasileira, maior, solteira, servidor público, residente e domiciliado à Avenida Cleriston Andrade – Parque Cachoeira – Correntina – BA, inscrita no CPF sob o nº 796.894.855-04 e portadora da CI/RG nº 958027200 SSP/BA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.*

17.1.1. 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.

17.1.2. 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.

17.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

18. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES:

18.1. Eventuais alterações contratuais rege-se-ão pela disciplina do Art. 65, da Lei nº 8.666/93.

19. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

19.1. 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:



- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação.
- b) Multa:
- b.1) Moratória de 0,3% (três décimos por cento), calculada sobre o valor total da Nota de Empenho, por dia de inadimplência na locação, até o limite de 03 (três) dias úteis, caracterizando inexecução parcial, injustificada, sobre o valor mensal da locação.
- b.2) Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Correntina, Estado da Bahia, pelo prazo de até dois anos.
- d) 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.
- 19.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 19.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou pessoas físicas que, em razão do presente contrato:
- 19.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos.
- 19.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.
- 19.3. 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.
- 19.4. 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 ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.
- 19.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.
- 19.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.
- 19.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Setor de Cadastro do Município.

20. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:

- 20.1. 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 a LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- 15.2. 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.
- 15.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no Art. 78 da Lei nº 8.666/93.
- 15.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do Art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente à culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 15.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII, do Art. 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 dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORRENTINA
Estado da Bahia.

Página 6 de 6

notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor de 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no Art. 4º, da Lei nº 8.245/91, e no Art. 413, do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.7. 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 dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.9. 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.

15.9.1. O Termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.9.1.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos.

15.9.1.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

15.9.1.3. Indenizações e multas, caso ocorram.

21. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS:

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

22. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO:

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de Correntina, Estado da Bahia, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para que surtam seus efeitos legais, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Correntina – Bahia, 18 de março de 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORRENTINA

CNPJ 14.221.741/0001-07

LOCATÁRIO

Nilson José Rodrigues

CPF 400.814.945-72

Prefeito

MARINETE CEZAR DE SOUZA

CPF nº 026.134.865-54

LOCADORA

Testemunhas:

1ª _____ 2ª _____