



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

N.º 060/2018

**TERMO DE CONTRATO PARA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
CELEBRAM ENTRE SI O MUNICÍPIO
DE JABORANDI - BAHIA E O SENHOR
EILTON SILVA SANTOS.**

O MUNICÍPIO DE JABORANDI, BAHIA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Francisco Moreira Alves, 01, Centro, Jaborandi, Estado da Bahia, CEP 47.655-000, registrado no CNPJ sob o n.º 13.245.568/0001-14, neste ato representado pelo Prefeito o Sr. **Assuero Alves de Oliveira**, brasileiro, solteiro, portador do RG n.º 03.867.916-78 SSP/BA e CPF n.º 273.128.606-72, residente e domiciliado a Rua Alto do Cruzeiro, s/n, Centro, Jaborandi- Bahia, CEP 47.655-000, doravante denominado CONTRATANTE, e a Senhor **Eilton Silva Santos**, brasileiro, residente e domiciliado na Avenida 12 de Maio, Jaborandi - BA, CEP 47.655-000, portador do CPF n.º 565.035.711-00 e Carteira de Identidade n.º 13073751 89 SSP/BA, doravante designado CONTRATADO, tem entre si, justos, acordado e contratado, o que mutuamente aceitam e outorgam a saber, sob as cláusulas e condições seguintes: Art. 24, X, da Lei Federal n.º 8.666/93 de 21 de junho de 1993 e demais disposições, e alterações:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a Locação de imóvel, situado na Avenida 12 de Maio, Centro, Jaborandi-Ba, para o funcionamento da Agencia de Correios denominada AC JABORANDI/BA.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666, de 1993, o qual autoriza o Processo de Dispensa de Licitação n.º 009/2018 para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

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 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.5 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;



- 3.1.6 Fornecer o LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 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;
- 3.2 Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção da casa, 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 da casa;
 - d. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - e. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 3.2.1 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;
- 3.2.2 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.2.3 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.2.4 Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

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 este 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 artigo 26 da Lei n.º 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 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;

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

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- f. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

4.3 O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

- 4.3.1 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 4.3.2 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 n.º 8.245, de 1991;
- 4.3.3 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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 artigo 35 da Lei n.º 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

- 5.1.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- 5.1.2 O LOCATÁRIO poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações nos imóveis, necessárias para o seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, ficando proibidas as reformas e ampliações que demandem gastos elevados, pois estas incorporarão ao imóvel, com exceção das removíveis.
- 5.1.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 O valor do aluguel mensal é de R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais), perfazendo o valor total de R\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais).

6.2 As despesas ordinárias, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água, esgoto, energia elétrica), fica o pagamento atribuído contratualmente o LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando a 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 acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, e será efetuado por meio de Ordem Bancária ou na Tesouraria da Prefeitura através de cheque.

7.1.1 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

7.2 Havendo erro na apresentação de qualquer natureza, na emissão da Nota Fiscal/Fatura/Recibo, o documento será devolvido, imediatamente, para substituição e/ou emissão de Nota de Correção, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3 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.



7.4 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será contado a partir de sua assinatura, com o término preestabelecido para o dia 31/12/2018, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

8.1.1.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita 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.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei n.º 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

10.1 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 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2 O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.



10.3 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- 02.02.00 – Secretaria de Administração e Finanças
- 2.017 – Manutenção da Secretaria de Administração
- 3.3.9.0.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

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

12.1.1 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.

12.1.2 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

12.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei n.º 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1-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 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

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

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Jaborandi, Bahia, pelo prazo de até dois anos;

e. 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;

14.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.3 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:

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

14.3.2 Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.4 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 n.º 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei n.º 9.784, de 1999.

14.5 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 à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.6 As multas devidas e/ou prejuízos causados o 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 Municipal e cobrados judicialmente.

14.7 A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

14.8

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.9 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 o LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.9.1 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.

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

14.10.1 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.10.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n.º 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.

14.10.2.1.1 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 n.º 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.11 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.

14.12 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

14.13 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei n.º 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 SÉTIMA - PUBLICAÇÃO

17.01 - Incumbirá à Contratante providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no mural da Prefeitura Municipal, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura.

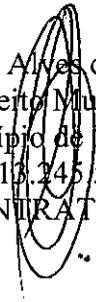
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FORO



18.01 - O foro para dirimir questões relativas ao presente contrato será o do Município de Coribe - Bahia com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

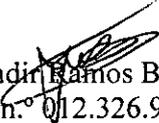
18.02 - E, por estarem justos e contratados, preparam o presente Termo de Contrato, em 02 (dois) vias de igual teor, para um só efeito, o qual, depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes signatárias contratantes e por duas testemunhas, para que produza seus efeitos legais, comprometendo-se as partes, a cumprir e fazer cumprir o que ora é pactuado, em todas suas cláusulas e condições.

Jaborandi - Bahia, 01 de março de 2018.


Assuero Alves de Oliveira
Prefeito Municipal
Município de Jaborandi
CNPJ n.º 13.245.568/0001-14
CONTRATANTE


Eilton Silva Santos
Pessoa Física
CPF n.º 565.035.711-00
CONTRATADO

Testemunhas:


Jurandir Ramos Brandão
CPF n.º 012.326.945-84


Antônio Carlos Santos de Moura
CPF n.º 819.213.735-04