

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR

Contrato nº 001/2022

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE - PE E AGAMENON BARBOZA MARCIEL.

CORPREV- FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE-PE, inscrito no CNPJ nº 07.730.726/0001-29, neste ato representado interinamente pelo Sr. **FELIX JOSÉ DE BARROS SILVA JUNIOR**, portador do CPF nº 059.276.034-08, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Manoel Florentino, nº101, Centro, São José da Coroa Grande-PE, Cep: 55565-000, doravante denominado LOCATÁRIO, e, **AGAMENON BARBOZA MARCIEL**, inscrito no CPF nº 598.464.708-78, portador da cédula de identidade RG nº 6.690.785-8 SSP/SP, residente e domiciliado na Avenida João Francisco De Melo, 1013 - Sala 03 - Centro - São José da Coroa Grande/PE, CEP: 55.565-000, por sua vez, denominado LOCADOR, em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de Loja Comercial, nº 108 (cento e oito), Pavimento 1º andar, na Galeria São Luiz, situada na Avenida João Francisco de Melo, nº 1013 - Centro - São José da Coroa Grande - PE, para realização de reuniões e deliberações relacionadas ao Fundo Previdenciário do Município de São José da Coroa Grande-PE.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

CLÁUSULA SEGUNDA - 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 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".

DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA - O contrato vigorará, a partir da data de sua assinatura, até o dia **31 de dezembro de 2022**, podendo ser prorrogado nos casos e formas previstos na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de outro contrato.

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

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA - 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.

DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA - A Contratante pagará à Contratada o valor global de **R\$ 14.400,00** (Catorze mil e quatrocentos reais), divididos em **12 meses**, com o valor mensal de **R\$ 1.200,00** (Um mil e duzentos Reais).

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA SEXTA - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, do mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

PARÁGRAFO TERCEIRO - O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA SÉTIMA - O eventual reajuste do preço será realizado em comum acordo entre as partes contratantes, obedecendo o disposto no art. artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93.

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

CLÁUSULA OITAVA - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no exercício de 2022, na dotação abaixo discriminada:

• ÓRGÃO: 02.00 – PODER EXECUTIVO
• GESTÃO/UNIDADE: 02.23 – FUNDO PREVIDENCIÁRIO DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE.
• FONTE: 001
• PROGRAMA DE TRABALHO: 0912202102.099 – MANUTENÇÃO DO FUNDO
• ELEMENTO DE DESPESAS: 33903600 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PF
• SUB-ELEMENTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS-PF

DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

CLÁUSULA NONA - O LOCADOR obriga-se a:

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;
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. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
9. 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. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. 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.

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

11. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA DÉCIMA - O LOCATÁRIO obriga-se a:

1. Pagar o aluguel, pagar o imposto (Imposto Predial Territorial – IPTU) e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
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;
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. 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;
5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
6. 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, de 1991;
7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

9. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;
10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica respectivamente;
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.

DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

DA FISCALIZAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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.

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.

DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa:
 - b.1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
- c. Compensatória de 2% (dois 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 a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE – PE, 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 o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Fundo

Previdenciário de São José da Coroa Grande-PE e, posteriormente, cobrados judicialmente.

PARÁGRAFO ÚNICO: A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - 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 PRIMEIRO: 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 do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

PARÁGRAFO ÚNICO: 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.

DOS CASOS OMISSOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - 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 no Código Civil de 2002, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

DO FORO

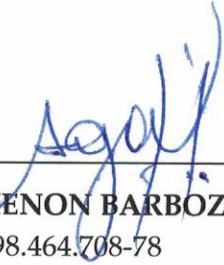
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Fica eleito o foro da comarca de **São José da Coroa Grande - PE**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

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

São José da Coroa Grande-PE, 03 de janeiro de 2022.



FELIX JOSE DE BARROS SILVA JUNIOR
CORPREV
CNPJ: 19.485.821/0001-93



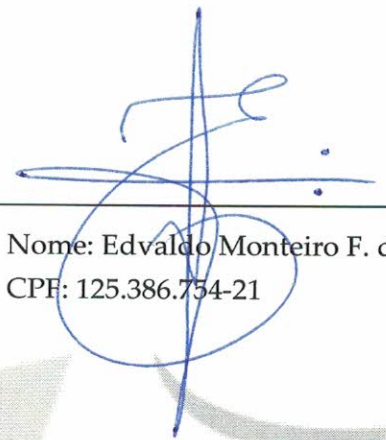
AGAMENON BARBOZA MARCIEL
CPF: 598.464.708-78

Testemunhas:

1. Williane Pereira dos Santos

Nome: Williane Pereira dos Santos

CPF: 112.975.994-62

2. 

Nome: Edvaldo Monteiro F. da Silva

CPF: 125.386.754-21

