

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº012/2017
QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO
DE ALIANÇA, E DO OUTRO LADO A
SENHORA SUELI MÁRCIA DE FRANÇA
DA COSTA, CPF 095.865.473-34, NOS
TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:**

O MUNICÍPIO DE ALIANÇA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ: **10.164.028/0001-18**, através do **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, inscrito no CNPJ **10.759.784/0001-90**, situado a Praça João Batista, S/N, Centro, Aliança-PE, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pela Gestora, a Sra. Gleisy Tavares de Araújo, e da outra parte a Senhora **SUELI MÁRCIA DE FRANÇA DA COSTA**, brasileira, casada, aposentada, inscrita no **CPF 095.865.473-34** e **RG nº 1.100.257-SSP/PE**, residente e domiciliada na **RUA JOSÉ ADBON**, nº. 151, – Bairro: **CENTRO** – Cidade: **ALIANÇA** – UF: **PE**, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista a justificativa de dispensa de licitação em anexo, em consonância com o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, especialmente de seu art. 62, §3º, e da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente contrato para locação do imóvel localizado na Rua João Manoel de Souza, nº 149, Centro, nesta cidade, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - **CAPS**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.

2.1 O imóvel destina-se ao funcionamento específico ao Funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - **CAPS**.

2.2 Por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2.3 A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de 10 (dez) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato.

3.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE

4.1 Conforme laudo de avaliação em anexo, o valor mensal do contrato é de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) perfazendo o valor global anual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

4.2 Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

4.2.1 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.

4.2.2 O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes.

4.2.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESPESA

5.1 O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente para o exercício de 2017, atingidos pelo prazo de vigência contratual da assinatura do contrato a 31 de dezembro de 2017, conforme segue:

5.1.1

10.302.0012.2133.0000- Manutenção das Atividades do CAPS Municipal
33.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

6.1.2 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

6.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.5 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

6.1.6 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;

6.1.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

6.1.8 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.

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

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

7.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme documento constante no item 6.1.2, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.1.5 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.6 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água e esgoto.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1 Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

8.1.1 Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

8.1.2 Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

8.2 Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel.

CLÁUSULA NONA - DAS FORMAS DE RESCISÃO

9.1 Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO, somente poderá ser rescindido o presente contrato:



I = 6/100
365

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

VP = Valor da Parcela em atraso

CLÁUSULA DOZE – DAS SANÇÕES

12.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, 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 moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 10% (dez por cento);

c) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

d) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 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 Administração pelos prejuízos causados.

12.2 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

12.3 A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

12.4 A LOCATÁRIA poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

CLÁUSULA TREZE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir do estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

 

9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

CLÁUSULA DEZ – DAS BENFEITORIAS

10.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

10.2 As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado.

10.3 Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

10.4 O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária, realizada pelo LOCATÁRIO, que não possa ser removida sem causar danos ao imóvel deverá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

10.4.1 As benfeitorias citadas no item 10.4 deverão ser formalizadas através de termo aditivo.

10.5 As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

10.6 As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA ONZE – DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no decimo dia útil de cada mês subsequente mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR.

11.2 Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha ocorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:



13.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

CLÁUSULA QUATORZE – DO FORO

14. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Aliança-PE, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA QUINZE – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

Aliança, 17 de fevereiro de 2017.

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE ALIANÇA

CNPJ – 10.759.784/0001-90

CONTRATANTE

Gleisy Tavares de Araújo

GLEISY TAVARES DE ARAÚJO

- Gestora do Fundo Municipal de Saúde -

Sueli Márcia de França da Costa

SUELI MÁRCIA DE FRANÇA DA COSTA

CPF 095.865.473-34

- Contatado -

TESTEMUNHAS:

NOME:	<i>Wlipes Eriptino Alves da Silva</i>
CPF:	<i>080.379.294-85</i>

NOME:	<i>Ana Claudia de Araújo</i>
CPF:	<i>910.051.594-91</i>