



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

PROCESSO N.º 025/2023
DISPENSA N.º 006/2023
CONTRATO N.º 076/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA/PE A TRAVÉS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, E DE OUTRO O SRA. SEVERINA HELENA VIEIRA BORBA.

1. DAS PARTES:

CONTRATANTE: O MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA, na praça Dr. Araújo Sobrinho, n/s – Centro – São Lourenço da Mata - PE. CEP: 54.735-565, inscrito no CNPJ sob o nº 11.251.832/0001-05, neste ato representado pela Ilmo. Sr. Secretário de Administração, Victor José Albanez Santana de Oliveira, brasileiro, casado, servidor público, inscrito no CPF sob nº 055.205.364-30, RG nº 6512163 SDS/PE, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

CONTRATADO: A Sra. **SEVERINA HELENA VIEIRA BORBA**, brasileiro, inscrito no CPF: nº 624.703.104-15 e RG nº 2.422.430 SSP/PE, residente e domiciliado na Rua, Altinho nº 70 Apto 1601, Madalena – Recife PE, neste ato denominada **LOCADOR**, celebramos presente contrato, mediante as seguintes condições:

2. DOS CONSIDERANDOS:

- 2.1. **Considerando:** Necessidade inadiável do serviço público;
- 2.2. **Considerando:** a destinação e atendimento das finalidades precípuas, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel pela administração;
- 2.3. **Considerando:** o Disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93;
- 2.4. **Considerando:** A Autorização legal quanto ao orçamento;
- 2.5. **Considerando:** Os princípios norteadores da Administração Pública e os do Direito Administrativo que são condicionadores deste.

3. DO OBJETO:

3.1 Constitui como objeto do presente contrato a Locação do imóvel situado a Rua Doutor Joaquim Nabuco, nº 14 – centro – São Lourenço da Mata – PE, destinado à instalação da Secretaria de Administração e Gestão de Pessoas, deste Município de São Lourenço da Mata - PE, de propriedade do **LOCADOR**.

4. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:



4.1 O imóvel destina-se a instalação da Secretaria de Administração e Gestão de Pessoas, deste Município de São Lourenço da Mata – PE.

5. DO PRAZO:

5.1 O prazo do presente contrato terá vigência por 12 (doze) meses, n.º 8.245/91.

6. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

6.1. O valor do aluguel ora contratado é de **R\$ 5.000,00** (cinco mil reais) mensais, totalizando um valor geral por 12(doze) meses de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

6.2. O presente instrumento não sofrerá reajuste dentro do prazo estipulado para sua vigência;

6.3. Somente será devido o reajuste após 12(doze) meses do início do presente contrato, sendo adotado para fins de correção o IGPM.

6.4. O valor do aluguel acima estipulado será pago mensalmente, até o dia 10(décimo) dia útil de cada mês subsequente ao vencido.

6.5. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, 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, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \left(\frac{TX}{100} \right) \\ 365$$

TX = Percentual da taxa anual = Taxa SELIC vigente no momento da apuração;

6.6 As demais obrigações, tais como consumo de energia elétrica, água, impostos e taxas deverão ser pagas pelo **LOCATÁRIO** diretamente às entidades competentes.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA VIGENTE:

7.1 O presente contrato correrá pela dotação orçamentária:

02.00 – PODER EXECUTIVO

02.07 – SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

0412200212.212 – GESTÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA

33903600 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

8. DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:



8.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato, sem qualquer ônus para o LOCADOR;

8.2 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações não serão indenizadas pelo LOCADOR, exceto aquelas benfeitorias necessárias realizadas devido a causas existentes anteriores à locação, que serão de responsabilidade do LOCADOR.

8.3 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

8.4 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LO-CATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

8.5 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LO-CATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8.6 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LO-CADOR;

8.7 Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCA-TÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8.8 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

8.9 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LO-CATÁRIO.

9. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:

9.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar o imóvel locado ao fim do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades é que se considerará liberado o **LOCA-TÁRIO**.

10. DAS PENALIDADES:

10.1 A **LOCADORA** se obriga a respeitar este contrato nos termos em que está redigido, importando sua violação no pagamento de multa no importe de 10% (dez por cento) do valor de 03 (três) meses do aluguel vigente à época da infração, ressalvado o disposto nos itens 11.1, 11.2 e 11.4 deste instrumento.

11. CAUSAS ESPECIAIS DE RESCISÃO:

11.1 Por acordo entre as partes;

11.2 Término do prazo aludido na Cláusula "5";

11.3 Por vontade unilateral do **LOCATÁRIO**, em face do interesse público justificado, que é



reconhecido pela **LOCADORA**, sem a obrigação de pagar os aluguéis correspondentes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações;

11.4 No caso de qualquer obstáculo ou impedimento que inviabilize o uso normal do imóvel, sem que haja culpa ou dolo de qualquer uma das partes.

12 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1 O LOCADOR é obrigado a:

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

12.1.2 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

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

12.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

12.1.5 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;

12.1.6 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

12.1.7 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

12.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

12.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

12.1.10 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

12.1.11 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

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

13 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

13.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

13.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;

13.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 3 deste instrumento;

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

13.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

13.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo



de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

13.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto, bem como as obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

13.1.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

14 - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1 O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei Federal n.º 8.666, de 21/06/1993, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral Dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal n.º 8.245/91.

15. DO FORO:

15.1 Para dirimir qualquer dúvida, referente ao presente contrato, fica nomeado o foro da Comarca da São Lourenço da Mata/PE.

15.2 Lido e achado conforme, assinam em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas subscritas.

São Lourenço da Mata, 31 de março de 2023.

MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA
VICTOR JOSÉ ALBANEZ SANTANA DE OLIVEIRA
SECRETÁRIO DE ADMINIS. E GESTÃO DE PESSOAS
P/ LOCATÁRIO

SEVERINA HELENA VIEIRA BORBA
CPF/MF SOB O Nº 624.703.104-15
P/ LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF Nº

2. _____