



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO

PROCURADORIA

Contrato n.º 08/2017.

Empenho n.º 01531/2017

Dispensa de Licitação – Processo Protocolo n.º 2532/2017 – 59072.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Mário Ulisses Amaro da Silva

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE JAGUARÃO – RS**, administração pública direta, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 88.414.552/0001-97, com sede na Avenida 27 de Janeiro, n.º 422, representada pelo Sr. Prefeito Municipal, **Favio Marcel Telis Gonzalez**, neste ato, simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, o Sr. **MÁRIO ULISSES AMARO DA SILVA**, neste ato representada pela **IMOBILIÁRIA SENZALA ADCO ADMINISTRADORA E CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.**, com sede na Rua Praça Dr. Alcides Marques, n.º 7, Bairro Centro, CEP.: 96.300-000, na cidade de Jaguarão/RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 89.426.027/0001-54, aqui, simplesmente denominado **LOCADOR**, têm entre si, certo e ajustado as condições e cláusulas a seguir estipuladas, objetivando a instalação e funcionamento de toda a estrutura da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, conforme o inciso X, do art. 24 da Lei n.º 8.666/93, sendo regido também pela lei n.º 8.245/1991 mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a locação do prédio situado à Rua 15 de Novembro, 701, constante na matrícula de número 15.092 (quinze mil e noventa e dois), do livro n.º 02 (dois), Folha n.º 01, do ofício do Registro de Imóveis desta cidade, para fins de **instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA: O prazo da presente locação é de **90 (noventa) dias**, a iniciar-se no dia **17 de fevereiro de 2017** e término dia **18 de maio de 2017**, podendo ser prorrogado nos termos do art. 57, inciso II da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO: O aluguel mensal é de **R\$ 1.656,00 (Hum mil e seiscentos e cinquenta e seis reais)**, devendo ser pago até o 5º (quinto) dia útil após o vencimento do aluguel, pagos em moeda corrente diretamente no caixa da **ADMINISTRADORA SENZALA ADCO ADMINISTRADORA E CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.**, ou onde esta indicar.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: O reajuste do valor do aluguel será realizado anualmente, pela variação acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços Mensal) fornecida pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) durante a vigência do presente contrato.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel, conforme autoriza o art. 18 da Lei n.º 8.245 de 1991.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o LOCATÁRIO não pague o aluguel conforme o previsto na cláusula terceira, deverá arcar com o pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo índice IGPM-FGV ou outro que, legalmente, venha substituí-lo, bem como multa de 10% (dez por cento).

CLÁUSULA QUARTA- OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- a) Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO

PROCURADORIA

- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e pagar ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- h) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- j) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

PARAGRAFO ÚNICO: O pagamento IPTU referente ao período em que o prédio está sendo locado é de responsabilidade da **LOCADORA**, devendo esta apresentar o comprovante dos pagamentos sempre que solicitado pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA QUINTA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado por este contrato.
- b) Servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- g) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, água e esgoto, diretamente a concessionária destes serviços públicos, durante a vigência deste contrato;
- h) 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;
- i) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

CLÁUSULA SEXTA- DAS BENFEITORIAS:

Fica autorizada a introdução de benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel descrito no objeto deste contrato, as quais se mostrarem convenientes à administração para fins de adaptação para seu uso.

SUCLÁUSULA PRIMEIRA: As benfeitorias úteis e necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO no imóvel incorporar-se-ão a este, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito à indenização, compensações, reparações ou exercício do direito de retenção.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO

PROCURADORIA

CLÁUSULA SÉTIMA- DA ALIENAÇÃO:

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.

PARAGRAFO ÚNICO: A LOCATÁRIA terá o direito de preferência para adquirir o imóvel objeto do presente contrato, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

CLÁUSULA OITAVA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

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, inclusive por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa:
 - b.1) Moratória conforme estabelecido no parágrafo único, da cláusula terceira deste instrumento;
 - b.2) Compensatória de 10% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida, combinado com a Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a administração pelo prazo de até dois anos;
 - b.3) 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 LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;
 - b.4) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

CLÁUSULA NONA: 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, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: 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.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritas na Dívida Ativa deste e cobradas judicialmente.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA: As sanções de multa poderão ser aplicadas concomitantemente com as demais, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data em que tomar ciência.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

A despesa decorrente deste serviço está programada na seguinte dotação orçamentária: Secretaria de Cultura e Turismo: **2.083 – 3.3.90.36.00.00.00 – (476).**

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FISCALIZAÇÃO:

Nos termos do art. 67, § 1º da Lei nº. 8.666 de 1993, a LOCATÁRIA designará um representante para acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências e determinando o que for necessária a regularização das falhas ou defeitos observados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO

PROCURADORIA

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:

Da mesma forma, o LOCADOR deverá indicar um preposto para, se aceito pela LOCATÁRIA, representá-la na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO:

- a) A LOCATÁRIA 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.
- b) A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
- c) Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X.
- d) 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, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- e) Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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 LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- f) Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a três aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.
- g) Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- h) O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.
- i) 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 TERCEIRA: O LOCADOR reconhece os direitos da LOCATÁRIA em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 77 da Lei nº. 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- ALTERAÇÃO:

O LOCADOR fica obrigada a aceitar os acréscimos ou supressões que se fizerem necessária, na forma do estatuído no artigo 65, § 1º da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DISPOSIÇÕES FINAIS:

- a) A locação não poderá ser cedida ou transferida a terceiros, salvo se houver o consentimento do LOCADOR;
- b) Finda a locação, antes da entrega do imóvel pelo locatário, as partes em conjunto farão nova vistoria para a verificação de seu estado e conservação, para efeito do LOCATÁRIO restituir o imóvel locado para sua imediata utilização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO

PROCURADORIA

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DOS CASOS OMISSOS:

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 nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO:

O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste contrato será o da Comarca de Jaguarão.

E por estarem de pleno acordo, assinam o presente instrumento contratual em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

Jaguarão, 17 de fevereiro de 2017.

Luciano C. H. Santos
Senzala ADCO Administradora e Corretora de Imóveis Ltda.

Favio Marcel Telis Gonzalez
Prefeito Municipal

Testemunha: _____
CPF: _____

Testemunha: _____
CPF: _____

JAD

Este Contrato se encontra
examinado e aprovado por esta
Procuradoria Jurídica.

Em: ____/____/____.

Procurador Jurídico