



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO

Procuradoria

**Contrato n.º 01.18**

**Dispensa de Licitação – Processo Protocolo n.º 720/2017 – 57231.**

### **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Neiva Neves Garcia

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 **CONTRATANTE**, e, de outro lado, a Sra. **Neiva Neves Garcia**, neste ato representada pela **Imobiliária Sensala 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 **CONTRATADA**, 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 Desenvolvimento Econômico e o Setor do ICM, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO:**

O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel urbano, sito nesta cidade, à Rua General Marques n.º 143 e 143-A, constantes na matrícula Transcrição n.º 24.605, do Livro 3-Z, as fls. 174 e 175, do Ofício de Registro de Imóveis Local.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO:**

O imóvel se destina para fins de **instalação de órgãos administrativos da Prefeitura Municipal, qual seja: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.**

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO:**

O prazo da presente locação é de **12 (doze) meses**, a iniciar-se no dia **01 de janeiro de 2018 até 31 de dezembro de 2018**, podendo ser prorrogado a critério da Administração e com anuência da contratada, nos termos do art. 57, inciso II da Lei n.º 8.666/93.

#### **SUBCLÁUSULA ÚNICA:**

O locatário poderá devolver o imóvel antes do término do prazo ajustado, desde que pague a multa contratual correspondente ao saldo dos meses restantes para o final do contrato. Exceto nos casos em que o locador der justa causa para a rescisão do presente contrato de locação.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO:**

O aluguel mensal é de **R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos reais)**, a partir daí o reajuste será anual tendo por base o índice acumulado IGPM-FGV e deverá ser pago, em moeda corrente nacional, nas dependências da Secretaria da Fazenda, localizada na Av. 27 de Janeiro, 422, nesta cidade, até o quinto dia útil ao mês seguinte vencido.

**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, a LOCADORA 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).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO**  
Procuradoria

**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;
- 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 à LOCADORA 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO**  
Procuradoria

**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.

**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 a LOCADORA 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 a LOCADORA, 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;
  - c) 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;
  - 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 a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;
  - f) 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 previa do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data em que tomar ciência.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

As despesas com o presente correrão por conta da rubrica específica da **Secretaria de Desenvolvimento Econômico**.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO**  
Procuradoria

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FISCALIZAÇÃO:**

Nos termos do art. 67, § 1º da Lei nº. 8.666 de 1993, a LOCATÁRIA designará um servidor 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.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:**

Da mesma forma, a LOCADORA 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 à LOCADORA, 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 da LOCADORA, 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 LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- f) Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, 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 à LOCADORA 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:** A LOCADORA reconhece os direitos da LOCATÁRIA em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 77 da Lei nº. 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- ALTERAÇÃO:**

A LOCADORA 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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO

Procuradoria

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DISPOSIÇÕES FINAIS:

- a) A locação não poderá ser cedida ou transferida a terceiros, salvo se houver o consentimento da LOCADORA;
- 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.

### 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, 2 de janeiro de 2018.

Neiva Neves Garcia  
Proprietária

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