

CAMARA DE VEREADORES DE TACARATU
TRAVESSA JÚLIO CAVALCANTI LACERDA, 01 – CENTRO – TACARATU/PE
CNPJ N. 11.411.832/0001-17

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CT Nº 42/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 48/2023 – DISPENSA DE LICITAÇÃO N. 19/2023

A CÂMARA DE VEREADORES DE TACARATU, Estado da Pernambuco, com sede a Travessa Júlio Cavalcanti Lacerda, inscrita no CNPJ sob o n. 11.411.832/0001-17, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e neste ato representado pelo Presidente, **Sr. Antenor Gomes de Oliveira Filho**, vereador, RG n. 6065836, SSP/PE e do CPF n. 034.983.784-81, domiciliado a Rua Vereador Nilson Gomes de Araújo, 28, Caraiibeiras, Tacaratu/PE, e a pessoa física, **Sra. DALMA NUNES XAVIER**, inscrita no RG nº 1.756.661, SDS/PE, e no CPF sob o nº 255.976.044-49 domiciliada em Tacaratu/PE, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente Contrato, com base no Processo Administrativo acima descrito, que se regerá pelas cláusulas e condições aqui estabelecidas no artigo 24, X da Lei n. 8.666/93, nos seguintes termos: e suas alterações posteriores

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente Contrato: a **locação do imóvel situado na Av. Cônego Frederico de Oliveira, 150, Centro, Tacaratu/PE**, para funcionamento de um adendo da Câmara de Vereadores, cuja descrição detalhada bem como as obrigações assumidas pela CONTRATADA, constam do procedimento de Dispensa de Licitação, o qual passa a fazer parte integrante deste instrumento contratual, independentemente de transcrições.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADOR.

2.1 O **LOCADOR** obriga-se a:

- 2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 2.1.2 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.3 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**
- 2.1.4 Realizar, junto com a LOCATÁRIA, 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;
- 2.1.5 Responder pelos danos ao patrimônio durante a locação, caso haja vícios ou defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;
- 2.1.6 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.7 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);**
- 2.1.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.9 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.10 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1 o **LOCATÁRIO** obriga-se a:

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, enquanto perdurar a locação do imóvel;
- 3.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;



CAMARA DE VEREADORES DE TACARATU
TRAVESSA JÚLIO CAVALCANTI LACERDA, 01 – CENTRO – TACARATU/PE
CNPJ N. 11.411.832/0001-17

- 3.1.3 Servir-se do imóvel para o uso convenconado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 3.1.5 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.6 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 3.1.7 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10 Comunicar ao LOCADOR de forma IMEDIATA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.11 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, salvo se direcionada ao LOCATÁRIO;
- 3.1.12 Pagar as despesas ordinárias existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - c. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - e. responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas de IPTU, conforme at. 22 da Lei do Inquilinato.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sempre com prévia autorização, conhecimento e supervisão do LOCADOR, principalmente quando a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações não serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR, pois, as benfeitorias necessárias serão realizadas pelo LOCADOR;

4.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, não serão indenizáveis, mas permitem o exercício do direito de retenção;

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

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis;

4.3.1 As benfeitorias voluptuárias serão levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



CAMARA DE VEREADORES DE TACARATU
TRAVESSA JÚLIO CAVALCANTI LACERDA, 01 – CENTRO – TACARATU/PE
CNPJ N. 11.411.832/0001-17

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis salvo previa concordância do LOCADOR, podendo chegar ao total ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

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

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1 O prazo do presente Contrato será de **12 (doze) meses**, com a entrega das chaves.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, nos termos do art. 57, II da Lei N. 8.666/93, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses da Câmara e da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 A **CÂMARA DE VEREADORES** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**.

6.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Informada pelo LOCADOR.

6.3 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)**, medido mensalmente pelo **Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV)**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

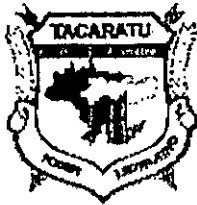
7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:



CAMARA DE VEREADORES DE TACARATU
TRAVESSA JÚLIO CAVALCANTI LACERDA, 01 – CENTRO – TACARATU/PE
CNPJ N. 11.411.832/0001-17

UNIDADE	ATIVIDADE	ELEMENTO DESPESA	FONTE
01 - Câmara de Vereadores de Tacaratu	01.031.0101.2001.0000 – Manutenção das Atividades Administrativas da Câmara	3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física	1.500.0000 – Recursos Próprios

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato 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.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 8.666/93 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. 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.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei n. 8.666/93, ou outro que venha a substituí-lo, as penalidades de:

a) **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

Podendo quebrar contrato.

b. **Multa e quebra de contrato:**

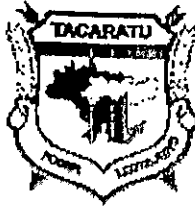
b.1. Moratória de 00,1 % por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 8.666/93.



CAMARA DE VEREADORES DE TACARATU
TRAVESSA JÚLIO CAVALCANTI LACERDA, 01 – CENTRO – TACARATU/PE
CNPJ N. 11.411.832/0001-17

10.2 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 8.666/03, e CF.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Câmara, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, 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;

11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) aluguéis, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e nem do LOCADOR e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este não caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCADOR, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCATÁRIO, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas na Lei n. 8.666/93, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.4 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.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal de transparência que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua a Lei n. 8.666/93

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.



CAMARA DE VEREADORES DE TACARATU
TRAVESSA JÚLIO CAVALCANTI LACERDA, 01 – CENTRO – TACARATU/PE
CNPJ N. 11.411.832/0001-17

14.1 - Tramitar os autos à Controladoria da Câmara de Vereadores a em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

14.2 - Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Pernambuco - TCM, após a publicação oficial.

14.3 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14.4 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, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.


15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO.

16.1 Fica eleito o foro da Jurisdição do Município de Tacaratu, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Tacaratu, 23 de outubro de 2023.

Pelo LOCATÁRIO:


CÂMARA DE VEREADORES DE TACARATU
SR. ANTENOR GOMES DE OLIVEIRA FILHO
PRESIDENTE DA CÂMARA

Pelo LOCADOR:


DALMA NUNES XAVIER
LOCADOR

Testemunhas:

1ª _____



CAMARA DE VEREADORES DE TACARATU
TRAVESSA JÚLIO CAVALCANTI LACERDA, 01 – CENTRO – TACARATU/PE
CNPJ N. 11.411.832/0001-17

Testemunhas:

1ª FRANCISCA DE ASSIS BOLZONA CPF: 661.689.724-44

2ª ROBERT CHRISTIAN DE SOUZA CPF: 068.502.794-59