



CONTRATO  
Nº 003/19  
DATA: 03/01/19

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**LOCADOR(A):** proponente Sérgio Almeida dos Santos, inscrita no CPF sob o nº. 691.939.245-34, residente e domiciliado à Rua Aureliano Carneiro, 105 – Centro – na cidade de São Félix do Coribe - BA, doravante denominada de CONTRATADA.

**LOCATÁRIO (A):** O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO FELIX DO CORIBE, entidade de Direito Público interno, com sede à Rua Lourenço Pereira, nº 77, Centro, neste Município de São Félix do Coribe-BA, inscrita no CNPJ sob o nº. 30.798.196/0001-72 neste ato representado pelo o Sr. Noel Antônio de Souza, maior, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 996.248.425-15, Secretário Municipal de Educação, nomeado pelo o Decreto Executivo Municipal nº931 datado de 02 de janeiro de 2017, doravante denominado de CONTRATANTE.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – VINCULAÇÃO

As partes acima identificadas têm, entre si, justos e acertados, o presente Contrato de locação, considerando os expedientes constantes do processo, no qual se justifica a dispensa de procedimento licitatório, DL064/2018, com base no que dispõe o inciso X, do art. 24 da Lei nº 8666/93 e suas alterações, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

### CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETIVO

**OBJETO:** Locação de casa situada à Rod. BR 135, nº. 136, Centro – São Félix do Coribe – BA, para armazenamento de materiais e equipamentos de uso diversos na utilização das reformas e conservação de prédios públicos, deste município.

2 – Não será permitida a sublocação deste imóvel, salvo por autorização expressa e escrita do locador.

### CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO

**PRAZO:** O presente contrato tem vigência de 12(doze) meses, iniciando-se em 03 de janeiro de 2019, com término em 31 de dezembro de 2019. Ao término do prazo contratual, poderá ser prorrogado por igual período, deste que as partes se manifestem, conforme Art. 57 da Lei 8.666/93.

**PARÁGRAFO ÚNICO – DAS JUSTIFICATIVAS:** Este Município ainda não tem um prédio, com estrutura para armazenamento de materiais e equipamentos de usos diversos, para utilização nas reformas de prédios públicos, e diante da necessidade de manutenção dos serviços de para atender às necessidades educativas, a Secretaria Municipal de Educação precisa locar um imóvel com estrutura adequada, para instalação da mesma.

### CLÁUSULA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

04.01 – Secretaria de Educação; Proj/Ativ: 2009 – Manut. Ativ. Ensino Básico: Elemento: 33.90.36-00 – Outros Serviços Terceiros – Pessoa Física (Fonte 01, 04).



## **CLÁUSULA QUINTA – VALORES E REAJUSTAMENTO**

**ALUGUEL:** as partes contratantes ajustam o valor de R\$8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais). O pagamento será efetuado em 12(doze) parcelas mensais de R\$700,00 (setecentos reais), até o 10º(décimo) dias do mês subsequente ao vencido.

O **ALUGUEL** será reajustado a cada 12 meses contados da data de início da locação pelo índice oficial do governo, acumulado, estabelecendo as partes contratantes como índice escolhidos o IGP-M (Índice Geral de Preço Médio) medido pela FGV, ou outro oficial. A aplicação do índice acumulado ocorrerá sobre o valor do aluguel vigente na data do reajuste. Em caso de índice acumulado negativo, as partes concordam em manter o valor do aluguel não aplicando a correção negativa visando não defasá-lo.

## **CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS**

O **LOCATÁRIO** poderá introduzir no imóvel as benfeitorias e adaptações necessárias ao seu funcionamento e ao exercício das suas atividades, as quais se incorporarão ao mesmo, com exceção das removíveis. Somente como prévia sumária autorização do locador.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES**

As partes acordam e concordam com as seguintes:

1. **LOCADOR** ficará **RESPONSÁVEL** pelo **PAGAMENTO** das **TAXAS MENSIS IPTU** (Imposto Predial e Territorial Urbano) bem como todas as despesas inerentes o imposto de propriedade do imóvel, O locatário se compromete a comunicar e entregar ao locador todo e qualquer documento que chegar a suas mãos referentes ao imóvel.
2. obrigação do locatário pagar todas as despesas estabelecida na específica Lei do Inquilinato(água, luz, durante a locação).
3. ao término do presente contrato o locatário deverá restituir o imóvel ao locador nas mesmas condições recebidas e descritas no **TERMO DE VISTORIA INICIAL**, parte integrante deste contrato de locação.
4. Fica estabelecido que o **LOCATÁRIO** pague **ALUGUEL PRÓ-RATA** dos dias que estiver na posse do imóvel para reforma de entrega onde fará uso de profissional de sua confiança. Ficará dispensado do pagamento de aluguel se aceitar orçamento e profissional de confiança do **LOCADOR(A)**.
5. o locador fica desde já autorizado pelo locatário a vistoriar se desejar, anualmente, o imóvel e solicitar ao locatário que providencie os reparos que achar necessário para a conservação do imóvel. A visita será comunicada com 03 dias de antecedência em horário estabelecido pelo locatário.
6. se houver falecimento ou insolvência dos Fiadores bem como o desaparecimento dos bens dados em fiança, o **LOCATÁRIO** compromete-se a no prazo máximo de 30 dias apresentar nova fiança locatícia de acordo com Lei 12.112/09 artigo 40- X- parágrafo único, ficando desde já comunicado de que o **LOCADOR** não aceita **CAUÇÃO** de bens móveis. Caso não apresente dentro do prazo da Lei nova fiança o **LOCADOR** se reserva o direito de encerrar o contrato de locação solicitando ao locatário **A IMEDIATA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL**.
7. Em caso de Ação judicial de despejo ou cobrança de dívida referente à locação do imóvel fica estabelecido que o **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento das custas judiciais e extrajudiciais mais honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.



8. o LOCATARIO declara estar ciente de que o não pagamento do DOC de aluguel impedirá o recebimento dos próximos a vencer, devendo providenciar a regularização dos aluguéis vencidos para posterior pagamento do atual, salvo acordo por escrito entre as partes.

9. as partes acordam que toda e qualquer comunicação referente a locação será na FORMA ESCRITA E INEQUIVOCA e com assinatura de recebimento. Por forma inequívoca entende-se "EM MÃOS" ou envio através do CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS ou CORREIO A.R.

10. a subrogação do imóvel deverá ser comunicada por escrito ao Locador e Fiador pelo Locatário conforme determina o artigo 12º da Lei 12.112/09.

11. § Único – A locatária responsabilizar-se-á por todos os atos cometidos pelos seus empregados, ocorridos ou praticados no imóvel locado ou nas dependências comuns do prédio em que está situado, que venham a causar danos a coisas ou a pessoas.

### CLÁUSULA OITAVA - DA INEXECUÇÃO E PENALIDADES

1. A inexecução total ou parcial do Contrato pelo LOCADOR, poderá importar nas penalidades seguintes:

- advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02(dois) anos, dependendo da gravidade da falta;
- declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos casos de faltas graves;
- na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

**Parágrafo Único** – A rescisão do contrato sujeita o LOCADOR à multa rescisória correspondente ao valor de 10%(dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão, pelos índices oficiais do Governo Federal.

2. Fica estipulada a MULTA por atraso no pagamento do aluguel na proporção de 10% do valor do documento acrescidos de 1% ao mês de juros e correção monetária após 30 dias de mora baseada no IGPM mensal. A LOCADORA determina que o LOCATARIO seja considerado em MORA após o 3º (terceiro) dia de vencimento do aluguel.

3. MULTA: as partes acordam multa no valor de 03 ALUGUÉIS ATUAIS, PROPORCIONAIS AO TEMPO QUE FALTAR para encerrar o contrato como forma de indenização ao(a) locador(a) conforme a Lei 12.112/09 artigo 4º por desocupação antecipada do imóvel. A Multa não se aplica nos casos em que a Lei 8.245 permite a isenção do locatário.

### CLÁUSULA NONA – VALIDADE

O presente Contrato somente produzirá seus efeitos jurídicos e legais após assinado e publicado.

### CLÁUSULA DÉCIMA – RESCISÃO

O presente Contrato poderá ser rescindido nos casos seguintes:

- por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, nas situações previstas nos incisos I a XII e XVII, do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, e suas alterações;



- b) amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio, com antecedência mínima de 30(trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- c) descumprimento, por parte do LOCADOR, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando ao LOCATÁRIO o direito de rescindir o Contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial; judicialmente, nos termos da legislação vigente.
- d) fica reconhecido o direito da administração de rescindir unilateralmente o presente contrato, sem aviso prévio ou indenização nos termos do art. 77 e no que couber o art. 78 da Lei 8666/93.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS**

**REGÊNCIA:** as partes acordam que este contrato rege-se pela Lei 8666/93, aplicando-se lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91; e 12.112/09 e o Código Civil em vigor nos casos em que a Lei referida for omissa, concordando que ambos tomaram ciência do teor das referidas Leis dispensando assim conter este as demais cláusulas legais pertinentes a locação de imóvel residencial.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS GARANTIAS**

1. **FIANÇA LOCATÍCIA:** O presente contrato ficará isento da prestação de garantia.
2. O fiador declara que o imóvel não possui qualquer Ônus Real encontrando-se livres e desembaraçados.
3. O fiador obriga-se a responder pela fiança deste imóvel objeto de locação enquanto durar o prazo contratual podendo exonerar-se da fiança na forma da Lei 12.112/09 artigo 40 Inciso X, comunicando por escrito ao Locador e ciente de sua responsabilidade perante o contrato por 120 dias após a exclusão.
4. O LOCATARIO poderá desocupar o imóvel no vencimento sem pagamento de multa bastando comunicar ao o locador, por escrito, de que deseja encerrar o contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO**

4.1 - AS PARTES ELEGEM O FORO da Comarca da cidade de Santa Maria da Vitória – BA, para solucionar qualquer problema referente a este contrato que não seja acordado entre as partes de livre vontade ou venha a colocar em dúvida qualquer item relacionado.

4.2 - Caso há venda do imóvel será efetivado o distrato do contrato, conforme comunicação ao locatário,

#### **4.3 – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO E OBRIGAÇÕES SOBRE O IMÓVEL:**

4.3.1 - Caso seja distratado o contrato ou término da vigência, a limpeza do imóvel, inclusive retiradas dos letreiros, será por conta do locador, pelo o fato de efetivadas a limpeza e conservação no início do contrato;

4.3.2 - As despesas de água e energia elétrica serão por conta do locatário, contratante;



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO CORIBE



Processo: 10853e19 - Doc: 8 - Documento Assinado Digitalmente por: JUTAI EUDES RIBEIRO FERREIRA - 31/03/2019 02:42:26  
Acesse em: <https://eicm.ba.gov.br/epp/validaDoc.seam> Código do documento: 5ec77746-0cec-4f6c-8827-f6ac6cc0bd4d

4.3.3 – As despesas com o IPTU e outras taxas relacionadas ao imóvel serão por conta do locador, contratado;

4.3.4 – As benfeitorias removíveis efetivadas no imóvel como: telhas, forros, estrutura de madeira e metal, puxadinho, entre outros, serão retirados no término de vigência do presente termo de contrato.

E por estarem cientes e de acordo com todas as cláusulas deste contrato e as cláusulas legais estabelecidas na Lei de Locações 8.245/91 e sua alteração Lei 12.112/09, as partes contratantes, seus fiadores e testemunhas assinam este instrumento em 02(duas) vias de igual teor e um só efeito juntamente com as testemunhas abaixo relacionadas e identificadas.

São Félix do Coribe – BA, 03 de janeiro de 2019.

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO FELIX DO CORIBE

CNPJ: 30.798.196/0001-72

Noel Antônio de Souza

Secretário Mun. de Educação

LOCATÁRIO

SÉRGIO ALMEIDA DOS SANTOS

CPF: 691.939.245-34

LOCADOR

TESTEMUNHAS: