



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS



CONTRATO Nº 05/2021

Termo de contrato de LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS E O SENHOR GUILHERMANDO ROCHA, NOS TERMOS QUE SEGUEM:

LOCATÁRIO: CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS, Estado de Sergipe, CNPJ: 32.825.457/0001-21 pessoa jurídica de direito público, com endereço Praça Monsenhor José Moreno de Santana, 142 – Centro – Neópolis/SE – CEP: 49.980-000, neste ato representada por seu Presidente, o Sr. JOÃO ANDRADE DOS SANTOS, CPF: 585.430.585-20, Vereador Presidente, brasileiro, casado, capaz, maior, residente e domiciliado na Rua Dezenove de Novembro, 42, abaixo firmado, doravante denominado **LOCATÁRIO**.

LOCADOR: GUILHERMANDO ROCHA, brasileiro, casado, aposentado, portador do CPF nº 103.712.495-20, RG 278.823 SSP/Se, residente e domiciliado à Rua Jorge Adalberto de Souza, nº 38, Centro, Neópolis/Se, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo de Dispensa de Licitação nº 02/2021 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

Constitui objeto do contrato formalizado por este instrumento a locação de um imóvel sito na Rua Jorge Adalberto de Souza, nº 44, Centro, Neópolis/Se, destinado ao funcionamento de serviços administrativos da CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS, nos termos do Processo de Dispensa de Licitação nº 02/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

O presente Contrato é formalizado com fundamento NO ART. 24, INCISO X, DA Lei nº 8.666/93, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

26
CSA

1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
3. Manter, durante o locação, a forma e o destino do imóvel;
4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
5. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
6. Informar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
7. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato, inclusive os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - ITBU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA:

1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
2. 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 eventos defeitos existentes;
3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
4. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - a) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

27
ESK

- 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) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricos e hidráulicas de uso comum;
- e) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- f) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

1.1-. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desenvolvimento das suas atividades.

2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL:

1. O valor do aluguel mensal será de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), totalizando, nos 12 (doze) meses, o valor de 10.200,00 (dez mil e duzentos reais).

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, pela LOCATÁRIA.
2. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
3. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
4. A LOCATÁRIA, não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADOR que por ventura não tenha sido acordada neste Contrato.



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS**

5. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convenicionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, 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 = 0,00016438, assim apurado:

$$I - (TX) \quad I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual =

6%.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO:

1.0 prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na assinatura do contrato e encerramento em 31 de janeiro de 2022, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

1.2 - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

1.3 - Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTE.

2. O valor do aluguel será reajustado pelo índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGPM - FGV), ou pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA-FGV), de todos o menor, e somente poderá ser requerido, por escrito, depois de decorrido 12 (doze) meses da data de assinatura do presente instrumento.

1.1 - O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formulado por apostilamento, salvo se coincidente com o Termo Aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DORAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

As despesas decorrentes do presente Contrato correrão por conta da seguinte dotação, constante no Orçamento destinado ao exercício financeiro de 2021:

- 2001 – Manutenção das Atividades da Câmara
- 3000.00.00 – Despesas Correntes
- 3300.00.00 – Outras Despesas Correntes
- 3390.00.00 – Aplicação Direta
- 3390.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
- 1001.0000 – Recursos Próprios

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

1. A fiscalização do presente Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

1.1. O fiscal 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.

1.2. 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.

1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para apresentá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

Eventuais alterações contratuais rege-se-ão pela disciplina DO ARTIGO 65 DA Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados nesse contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida e prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa:
 - b.1- Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

30
B.H.

- c) Compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor total do contrato no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida;
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de Neópolis /Se, pelo prazo de até 02 (dois) anos;
- é) 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;
- f) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- k) Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, o LOCADOR que, em razão do presente contrato:
 - a. - Tenha sofrido condenações por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
 - b. - Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.
- l) 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 8.666/93 e subsidiariamente na lei nº 9.784/99.
- m) 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.
- n) As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA, serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da união, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na dívida ativa da união e cobrados judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA- DA RESCISÃO CONTRATUAL

1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este 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.

1.1 - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará à 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 contrato.

1.2 - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificada, nos termos do inciso XII do art. 78, da lei nº 8.666/93, a LOCATÁRIA decide devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada de qualquer multa,



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

desde que notifique o LOCADOR por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2. 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.
3. O procedimento formal de rescisão era início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal.
4. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e procedimentos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
5. A CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS/SE, reserva-se no direito de rescindir este contrato a qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DOS CASOS OMISSOS:

1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na lei nº 8.245/1991 e na Lei nº 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrantes deste contrato, independentemente de suas transições.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - DO FORO

1. Fica eleito o foro do Município de Neópolis/Se, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.
2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, par um só efeito, na presença de duas testemunhas, abaixo assinadas.

Neópolis (SE), 01 de fevereiro de 2021.

CÂMARA MUNICIPAL DE NEÓPOLIS

João Andrade dos Santos
JOÃO ANDRADE DOS SANTOS
LOCATÁRIA

Guilhermano Rocha
LOCADOR GUILHERMANDO ROCHA

TESTEMUNHAS:

NOME: JOSE WARLEY VIEIRA DA SILVA

CPF _____

NOME: Janice Silva dos Santos

CPF 180.866.805-63