



## EFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº051/2017** QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TORITAMA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO e o JOSE ARTHUR DA SILVA NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O **MUNICÍPIO DE TORITAMA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.256.054/0001-39, neste ato representado pelo prefeito constitucional, **Sr. Edilson Tavares de Lima**, portador do RG 3340838 SSP/PE, inscrito no CPF sob o nº 688.024.474-20, casado, brasileiro, residente e domiciliado a Rua do Comércio nº160, por intermédio de sua **SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E AGRICULTURA** com sede a Rua João Chagas S/Nº, neste ato representado pelo Sr. Secretário **HELIO DE SOUZA LIMA**, inscrito no RG sob o nº 3219393 SSP/PE e CPF 592.246.244-68 residente e domiciliada a Rua Duque de Caxias nº222, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, com o Sr. **JOSE ARTHUR DA SILVA** Brasileiro, casado, pecuarista, inscrito no CPF nº 415.641.034-04 e portador do RG nº 2.208.603.SSP/PE, residente e domiciliado na Sitio Canaã- Caruaru-PE, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista a justificativa de dispensa de licitação em anexo, consoante o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, oriundo do **Processo nº 039/2017**, **Dispensa de licitação nº 026/2017**, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, especialmente de seu art. 62, §3º, e da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações, mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

**1.1.** O presente contrato tem como objeto a locação de um Terreno **localizado no Sitio Canaã- Caruaru –PE, uma área medindo 02 hectares, zona rural, Denominada de fazenda Lira**, para fins de atendimento a necessidade precípua da Administração, de acordo com a cláusula segunda deste instrumento.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

**2.1** O Terreno destina-se para apreensão de animais, conforme solicitação e justificativa da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente em anexo.

**2.2.** Por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

**2.3** A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.



### **CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA**

**3.1** O prazo de vigência deste contrato é de **12 (Doze) meses**, retroagindo seus efeitos a **02 de Janeiro de 2017**, tendo em vista a continuidade de utilização do imóvel, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

**3.2** O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO e Parecer da Procuradoria Jurídica.

**3.3** Para a prorrogação do prazo contratual, consoante item 3.2. é indispensável a solicitação da Secretaria de Administração, que deve encaminhar a justificativa administrativa de renovação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de expiração contratual para a devida formalização junto a Secretaria de Administração.

### **CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE**

**4.1.** Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado, em anexo, em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o **valor mensal de R\$ 3.000,00 ( Três Mil Reais)**, perfazendo o valor **global anual de R\$ 36.000,00 (Trinta e Seis Mil Reais)**

**4.2.** O presente contrato deverá ser reajustado em periodicidade anual, contada a partir da elaboração do último laudo de avaliação.

**4.3.** Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

**4.5** O reajuste será formalizado através de apostilamento, o qual deve ser encaminhado à Secretaria de Finanças

**4.5.1** O apostilamento poderá ser realizado por meio da juntada de documento adicional ao termo de contrato e não exige publicação no Diário Oficial.

### **CLÁUSULA QUINTA – DA DESPESA**

**5.1** O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente e no exercício de 2017 conforme segue:

**ÓRGÃO ORÇAMENTÁRIO: 13000– SECRETARIA DE AGRICULTURA**

**UNIDADE ORÇAMENTÁRIA : 13002 - DEPARTAMENTO DESENVOLVIMENTO RURAL**

**FUNÇÃO: 20-AGRICULTURA**

**SUBFUNÇÃO: 122- ADMINISTRAÇÕES GERAL**

**PROGRAMA: 2001-AGRICULTURA E RECUSSO RURAL**

**AÇÃO: 269 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DA UNIDADE**

**NATUREZA DA DESPESA: 3.3.9.0.36- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS- PESSOA FISICA**

### **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**6.1** O **LOCADOR** é obrigado a:





## **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**6.1 O LOCADOR** é obrigado a:

- 6.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada no item 3.1 deste instrumento;
- 6.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- 6.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 6.1.4 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;
- 6.1.5 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;
- 6.1.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;
- 6.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 6.1.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;
- 6.1.9. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 6.1.10. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**7.1 O LOCATÁRIO** é obrigado a:

- 7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;
- 7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 7.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 7.1.5. 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;
- 7.1.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- 7.1.7 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por



terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

**8.1.** Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

8.1.1 Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

8.1.2 Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

8.1.3.1 Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

8.1.3.2 Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.

8.1.3.3 Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

#### **CLÁUSULA NONA - DAS FORMAS DE RESCISÃO**

**9.1.** Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2 Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

9.1.3 Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

9.1.4 Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

**9.2.** Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em plena vigor.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBLOCAÇÃO E/OU CESSÃO**

**10.1** Fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS**

**11.1** O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

**11.2.** As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o





exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado.

**11.3.** Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

**11.4** O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

**11.5.** As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

**11.6.** As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR 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 DÉCIMA SEGUNDA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

**12.1** O LOCATÁRIO designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato.

**12.2** O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

12.2.1 Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

12.2.2 Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

12.2.3. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

12.2.4 Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

12.2.5 Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

12.2.6 Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual no prazo estabelecido no item 3.3;

12.2.7 Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

12.2.8 Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo LOCADOR, de acordo com o item 6.1.10 deste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMATERCEIRA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO**

**13.2** O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO de acordo com as datas programadas pela Secretaria de Finanças, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR, no ato da assinatura do contrato, conforme abaixo:



| BANCO | AGÊNCIA | Op. | CC ou Poupança | Favorecido           |
|-------|---------|-----|----------------|----------------------|
| C.E.F | 2551    | 013 | 33509-0        | JOSE ARTHUR DA SILVA |

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DAS SANÇÕES**

**14.1** A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, na forma do art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

14.1.1 ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

14.1.2 MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

14.1.3 SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

**14.2** A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

**14.3** A LOCATÁRIA poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

#### **CLÁUSULA DÉCIMAQUINTA- DAS NORMAS APLICÁVEIS**

**15.1** O presente contrato fundamenta-se nas:

15.1.1 Leis Federais nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos); e

15.1.2 Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

**15.2.** Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DA PUBLICAÇÃO**

**16.1** Fica o LOCATÁRIO obrigado a proceder a publicação dos extratos do presente contrato e de seus aditivos, se houver, no veículo oficial do Município, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da assinatura, de modo que a publicação ocorra dentro de 20 (vinte) dias daquela data, conforme disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

**16.2** A publicação resumida do presente contrato ou dos seus aditamentos, na imprensa oficial, é condição indispensável para sua eficácia.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**17.1.** As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Toritama-PE, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja;



são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.


**TORITAMA, EM 24 DE FEVEREIRO DE 2017**

  
\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO – MUNICÍPIO DE TORITAMA  
**EDILSON TAVARES DE LIMA**

  
\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO – SECRETARIO DE MEIO AMBIENTE E AGRICULTURA  
**HELIO DE SOUZA LIMA**

  
\_\_\_\_\_  
LOCADOR – **JOSE ARTHUR DA SILVA**

TESTEMUNHA 1- \_\_\_\_\_

  
CPF: 080.693.724-60

TESTEMUNHA 2- \_\_\_\_\_

  
CPF: 093-930-944-03