



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PMT 012/2022
PROCESSO PMT nº 014/2022
DISPENSA PMT nº 003/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TORITAMA, POR MEIO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO e SINTRA APOIO OPERACIONAL LTDA, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O MUNICÍPIO DE TORITAMA, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Avenida Dorival José Pereira nº 1370, Parque das Feiras, 55.125-000, Toritama/PE, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.256.054/0001-39, por meio da **SECRETARIA DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**, neste ato representado pelo seu Secretário, o Sr. **Robson Viana da Silveira**, portador do RG nº. 10762824 e CPF 287.696.588-70, denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, **SINTRA APOIO OPERACIONAL LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.511.299/0001-26, com sede estabelecida na Avenida Principal 1, nº 150, Bairro Sem Denominação Legal, Toritama, Pernambuco, CEP 55125-000, neste ato representada pela Sra. **Andresa de Oliveira Barbosa Brito**, brasileira, casada, economista, portadora do RG nº 4.763.005 SDS/PE e inscrita no CPF sob o nº 021.357.804-21, e proprietária do imóvel objeto da locação, denominado **LOCADOR**, 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 014/2022 - Dispensa de licitação nº 003/2022**, 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 do imóvel situado na Avenida Dorival José Pereira, nº. 1010 (lojas nº. 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1012), para fins de atendimento a necessidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, de acordo com a cláusula segunda deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1** A locação do imóvel é destinada a sede do Centro e Tecnologia e Inovação, conforme solicitação e justificativa, 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**, contado a partir da sua assinatura.
- 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.

3.3 Para a prorrogação do prazo contratual, consoante item 3.2. é indispensável a solicitação e autorização da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, que deve encaminhar a justificativa administrativa de renovação, da data final deste contrato 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, considerando as características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o **valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, perfazendo o valor **global de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, para o período de 12 meses.

4.2 - De acordo com os art. 2º, § 1º, e art. 3º, § 1º, da Lei 10.192/01, no prazo inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação das propostas, os valores não poderão ser reajustados, assegurados à manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, na forma da alínea "d", inciso II do art. 65 Lei 8666/93,

4.3. A concessão do reajuste fica condicionada à apresentação de requerimento pelo Locador, isentando a Administração de concedê-lo de ofício;

4.4. 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 da Fazenda.

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, conforme segue:

Unidade Gestora: 1 – Prefeitura de Toritama

Órgão Orçamentário: 25000– Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Unidade Orçamentária: 25001 – Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Função: 4 – Administração

Subfunção: 122 – Administração Geral.

Programa: 413 – Gestão da Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDE

Ação: 2.108– Manutenção das Ações vinculadas a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e seus departamentos.

Despesa 155 – 3.3.90.00.00 – Aplicações Diretas.

5.2. Para atender as despesas de exercícios futuros, serão emitidas oportunamente notas de empenho, que ficarão registradas por simples apostila, conforme disposto no § 8º do art. 65 da Lei nº 8.666/93, ficando adstrito à dotação daquele exercício.

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:

X

Handwritten signature

Handwritten signature



- 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 pleno 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 removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas 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 da Fazenda, 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
082 - BANCO TOPÁZIO	0001		CC - 6573142-4	SINTRA APOIO

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 DÉCIMA QUINTA- 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.

[Handwritten signatures and initials]



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;

17.2. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

Toritama/PE, 06 de abril de 2022

MUNICÍPIO DE TORITAMA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
Secretário **Robson Viana da Silveira**
LOCATÁRIO

Andresa de Oliveira Barbosa Brito
SINTRA APOIO OPERACIONAL LTDA
Representante Legal **Andresa de Oliveira Barbosa Brito**
LOCADOR

TESTEMUNHA 1- *Andréia Jansen da Silva* CPF: 358.762.708-81

TESTEMUNHA 2- *Paula Milena S. Angelo* CPF: 114.724.274-75