



PREFEITURA DE

**TORITAMA**

*Trabalhando para todos*

# CONTRATO



CONTRATO PMT n.º 093/2023  
PROCESSO PMT n.º 055/2023  
DISPENSA PMT n.º 005/2023

CONTRATO DE LOCA O QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TORITAMA, POR MEIO DA SECRETARIA DE ORDEM SOCIAL E A EMPRESA M&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

**MUNICÍPIO DE TORITAMA**, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Avenida Dorival José Pereira n.º 1370, Parque das Feiras, 55.125-000, Toritama/PE, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.256.054/0001-39, por meio da **SECRETARIA DE ORDEM SOCIAL**, neste ato representado pelo seu Secretário, o Sr. **Alex Monteiro de Lima**, portador do RG n.º. 325002204 SSP-PE e CPF sob o n.º. 026.525.714-00, denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, **M&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF n.º 19.120.194/0001-97, sediada na rua José Celestino, n.º 92, sala 06, Centro, Toritama - PE, representada pelo sr. **Moiz s Ant nio da Silva**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF n.º 541.061.094-68, Carteira Nacional de Habilita o n.º 00713128740, residente e domiciliado na Rua 13 de maio, n.º 93, Centro, Toritama - PE, e proprietário do imóvel objeto da loca o, denominado **LOCADOR**, consoante o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54,  2.º, da Lei Federal n.º 8.666/93, celebram o presente **CONTRATO DE LOCA O DE IMÓVEL**, oriundo do **Processo n.º 055/2023 - Dispensa de licita o n.º 005/2023**, nos termos da Lei Federal n.º 8.666/93, especialmente de seu art. 62,  3.º, e da Lei Federal n.º 8.245/91, e suas altera es, mediante as seguintes cláusulas e condi es:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem como objeto a loca o do imóvel, situado na Avenida Vereador Romeu S mplicio da Silva, LOTE 6-B, Deus   Fiel, Toritama-PE, para fins de atendimento a necessidade da Secretaria de Ordem Social, de acordo com a cláusula segunda deste instrumento.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINA O DO IMÓVEL

2.1 A loca o do imóvel   destinada ao funcionamento da sede da Guarda Municipal, conforme solicita o e justificativa, em anexo.

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

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato   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 contrata o, mediante assinatura de termo aditivo, após apresenta o de justificativa por escrito e autoriza o da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do



LOCATÁRIO.

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

**4.1.** Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado em anexo, as partes fixam o **valor mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)**, perfazendo o valor **global de R\$ 78.000,00 (setenta e oito 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 IPCA fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

**4.5** O reajuste será formalizado através de apostilamento.

#### 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 Municipal de Toritama
Órgão Orçamentário:	24000 – Secretaria de Ordem Social
Unidade Orçamentária:	24001 – Secretaria de Ordem Social
Função:	6 – Segurança Pública
Subfunção:	181 - Policiamento
Programa:	603 – PLANO INTEGRADO DE SEGURANÇA MUNICIPAL
Ação:	2.33 – MANUTENÇÃO DAS AÇÕES VINCULADAS AO PROGRAMA PLANO INTEGRADO DE SEGURANÇA MUNICIPAL
Despesa 243	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 da assinatura deste contrato.

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 neste contrato;
- 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. Levantar 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 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 terá por gestor do contrato o Secretário de Ordem Social e como fiscal o Sr. João Bezerra de Sales Júnior, Comandante da Guarda Municipal.



**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 Ordem Social a minuta do termo aditivo de renovação contratual no prazo estabelecido no item 3.3;

12.2.7 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:

<b>BANCO</b>	<b>AGÊNCIA</b>	<b>OP.</b>	<b>CC OU POUPANÇA</b>	<b>FAVORECIDO</b>

### **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.

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

**16.1.** A publicação respeitará o disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

#### **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, 13 de Setembro de 2023

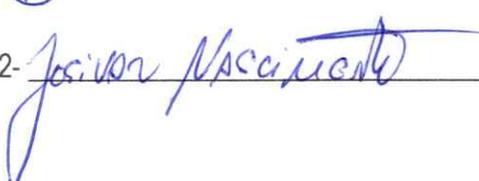
  
**MUNICÍPIO DE TORITAMA**  
**SECRETARIA DE ORDEM SOCIAL**  
Secretário **Alex Monteiro de Lima**  
LOCATÁRIO

  
**M&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
Representante Legal **Moizés Antônio da Silva**  
LOCADOR

TESTEMUNHA 1-

 CPF: 054.978.864-69

TESTEMUNHA 2-

 CPF: 080.260.104-99