



PREFEITURA DE GLÓRIA

FOLHA Nº \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA  
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES & CONTRATOS ADMINISTRATIVOS**

1/9

**CONTRATO DE Nº 018/2020-FMAS.**

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE  
ASSITÊNCIA SOCIAL DE NOSSA SENHORA DA  
GLÓRIA/SE E A SENHORA MARLI NUNES DA MOTA.**

O **FUNDO MUNICIPAL DE ASSITÊNCIA SOCIAL DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA**, Estado de Sergipe, Órgão do Poder Executivo Municipal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.499.742/0001-18, com sede na Av. Lourival Batista, nº 198, Centro, CEP 49.680-000, na cidade de Nossa Senhora da Glória/SE, representado neste ato por sua gestora, a senhora **MAISA FEITOSA SILVA DANTAS**, inscrita no CPF sob o nº 394.119.295-04, doravante denominado **LOCATÁRIO** e a senhora **MARLI NUNES DA MOTA**, portadora da Carteira de Identidade nº 400.772, expedida pela SSP/SE e CPF de nº 150.918.725-15, residente na Avenida Lourival Batista, 360, Centro, na cidade de Nossa Senhora da Glória/SE, doravante designada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta de nº 072/2020, DL nº 018/2020 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.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Travessa José Reinaldo de Santana, nº 43, Portal do Sertão, na cidade de Nossa Senhora da Glória/SE, trata-se de ALUGUEL SOCIAL para acolhimento da família do Senhor **Wemerson de Jesus Santos**, inscrita no CPF sob o nº 071.467.155-07.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, 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".

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO.

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



PREFEITURA DE GLÓRIA

FOLHA Nº \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA**  
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES & CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

2/9

- 3.1.6.** Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9.** No caso de se tratar de condomínio pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- a.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b.** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e.** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f.** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g.** constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.10.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 3.1.11.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, se houver, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.1.12.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.13.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**4. CLAUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

**4.1.** O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2.** 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;
- 4.1.3.** 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 eventuais defeitos existentes;



PREFEITURA DE GLÓRIA

FOLHA N° \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA**  
**COORDENADORIA DE LICITAÇÕES & CONTRATOS ADMINISTRATIVOS**

3/9

**4.1.4.** 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;

**4.1.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**4.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

**4.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

**4.1.9.** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, se houver, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

**4.1.10.** No caso de se tratar de condomínio pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**4.1.10.1.** O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

**4.1.11.** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

**4.1.12.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;



PREFEITURA DE GLÓRIA

FOLHA Nº \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA**  
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES & CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

4/9

4.1.13. No caso de se tratar de condomínio cumprir integralmente a convenção e os regulamentos internos.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

5.1.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

#### **6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 300,00 (trezentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais).

6.2. No caso de se tratar de condomínio as despesas ordinárias, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

#### **7. CLÁUSULA SETIMA - DO PAGAMENTO**

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º décimo dia útil do mês subsequente ao vencido.

7.1.1. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.4. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do



PREFEITURA DE GLÓRIA

FOLHA Nº \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA**  
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES & CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

5/9

cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**7.5.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

**7.6.** Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

**7.7.** O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

**7.8.** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, 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:

$$I = (TX)$$

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

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

### **8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**8.1.** O prazo de vigência do contrato será de **06 (seis) meses**, com início na data de **07 julho de 2020**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**8.1.1.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

**8.1.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**8.1.3.** Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, 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.

### **9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**9.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

### **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

**10.1.** Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou



PREFEITURA DE GLÓRIA

FOLHA Nº \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA**  
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES & CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

6/9

superior a doze meses, mediante a aplicação do (*Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI*), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**10.2.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**10.3.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**11.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Nossa Senhora da Glória para o exercício de 2015/2016, na dotação abaixo discriminada:

02009 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
2046 - MANUTENÇÃO DO FUNDO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
3390.36.00.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA  
FONTE DE RECURSOS: 1001.0000

**12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

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

**12.1.1.** 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.

**12.1.2.** 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.

**12.1.3.** A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

**13.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**14.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a 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



PREFEITURA DE GLÓRIA  
FOLHA Nº \_\_\_\_\_  
RUBRICA: \_\_\_\_\_

ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA  
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES & CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

9/9

Nossa Senhora da Glória/SE, 07 de julho de 2020.

Maísa Feitosa  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**MAISA FEITOSA SILVA DANTAS**  
**SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**GESTORA DO FMAS**

Marli Nunes da Mota  
**MARLI NUNES DA MOTA**  
**LOCADORA**

TESTEMUNHAS:

Luzimara dos S. Correia