COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. 35
VISTO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CONTRATO Nº 02/2020

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE NEÓPOLIS/SE, E O SENHOR VILSON BASTOS SILVA.

O FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE NEÓPOLIS, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Monsenhor José Moreno de Santana, nº 106, centro, Neópolis – Sergipe – CEP 49.980-000, inscrito no CNPJ sob o Nº 14.871.331/0001-01, neste ato representado por sua Secretária Municipal a Senhora **MARIA CANDIDA BISPO DE FRANÇA**, brasileira, casada, com RG nº 305.096 – SSP/SE portadora do CPF nº 171.698.525.00, residente e domiciliado na Avenida Dom José Thomaz, nº 410, bairro, centro, cidade Neópolis/SE, CEP: 49.980-000, adiante denominado **LOCATÁRIO**, e o Senhor **VILSON BASTOS SILVA**, brasileiro, portador do CPF nº 085.793.775-87, RG nº 317.389 SSP/SE, residente e domiciliado na Rua Dezenove de Novembro, nº 00161, Centro, Neópolis/SE, CEP: 49,980-000, doravante denominada **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, em razão do resultado do processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 004/2020,** nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º, Art. 24 inciso X do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 02/01/2019, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA
1 – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua José Medeiros, nº 161, centro, Neópolis/SE, onde será destinado para reabertura do equipamento Social Casa Lar (Unidade de Acolhimento Institucional) de Neópolis, através do Fundo Municipal de Assistência Social, deste Municipio.

CLÁUSULA SEGUNDA
2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - Fica convencionado entre as partes que, 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Assessoria Jurídica do Município.

CLÁUSULA TERCEIRA
3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação será até 31 de Dezembro do corrente ano, podendo ser prorrogado nos termos do Art. 57, inciso II da Lei 8.666/93. Independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 36
VISTO

locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

CLÁUSULA QUARTA
4 - DO ALUGUEL
Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e anexo do contrato e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 02/01/2020, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial em 12 (doze) parcelas mensais de R$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais), totalizandoo valor global de R$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO
O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO
Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO
O reajuste do preço contratado levará em consideração o ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO
Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCATÁRIO, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO
O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Assessoria Jurídica do Município.

CLÁUSULA QUINTA
5 - DO PAGAMENTO
5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

CLÁUSULA SEXTA
6 - DA FONTE DOS RECURSOS
6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Unidade:
UO: 4016 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL
AÇÃO: 2091–COFINANCIAMENTO ESTADUAL DA PROTEÇÃO SOCIAL DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE
ELEMENTO DE DESPESA: 3390.36.00.00.- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS _PESSOA FISICA, FONTE DE RECURSOS: 13900000, do orçamento do Fundo Municipal de Assistência Social de Neópolis para o exercício de 2020.

CLÁUSULA SÉTIMA
7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR
7.1 - O LOCADOR é obrigado a:
I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FL. 37
VISTO

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
VI – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

CLÁUSULA OITAVA
8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO
8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:
I – pagar pontualmente o aluguel;
II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
III – 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;
IV – 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;
V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
VI – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
VII – 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 alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
VIII – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR,

CLÁUSULA NONA
9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO
9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:
I - 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;
II - 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:
a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO
Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA
10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO
10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:
I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO
Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
11 – DAS BENFEITORIAS
11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO
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, após expresso consentimento por escrito do locador.

PARÁGRAFO SEGUNDO
Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá se levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarreta danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA
12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO
O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO
13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, e em acordo com o adquirente conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
14 – DA PUBLICIDADE
14.1 - O presente contrato será publicado no mural de avisos da sede da Prefeitura Municipal de Neópolis, na forma do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
15 – DO FORO
15.1 - Fica estabelecido o Foro da Comarca de Neópolis para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

FL. 39

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Neópolis – SE, 02 de Janeiro de 2020.

MARIA CANDIDA BISPO DE FRANÇA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL
LOCATÁRIO (A)

VILSON BASTOS SILVA
LOCADOR (A)

TESTEMUNHAS:

Nome	Nome
662.035.115-87	69649 285-53
Nº CPF ou RG	Nº CPF ou RG