



**CONTRATO Nº 32338/2021**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ARAPIRACA, COM  
INTERVENIÊNCIA DO FUNDO MUNICIPAL DE  
ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARAPIRACA E O SR.  
AGOSTINHO PAIM DE QUEIROZ**

O **MUNICÍPIO DE ARAPIRACA/AL**, inscrito no CNPJ nº 12.198.693/0001-58, com sede na Rua Samaritana, nº 1.185, Bairro Santa Edwiges – Arapiraca/AL, CEP 57.311-180, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. **JOSÉ LUCIANO BARBOSA DA SILVA**, brasileiro, portador do CPF nº 296.681.744-53 e RG nº 299387 SEDS/AL, com o supracitado endereço profissional, doravante denominado LOCATÁRIO, com interveniência do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARAPIRACA**, inscrito no CNPJ nº 14.808.481/0001-70, representado pela Sra. **FABRÍCIA SILVA DE ARAÚJO GALINDO**, inscrita no CPF nº 049.077.394-00, Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, doravante denominado(a) **INTERVENIENTE** e, do outro lado, o Sr. **AGOSTINHO PAIM DE QUEIROZ**, inscrita no CPF nº 190.727.754-49, residente e domiciliado na Rua Claudete Maria de Melo, nº 328, Bairro Itapoã, CEP 57314-150, doravante denominado(a) LOCADOR, tendo em vista o que conta no **Processo Administrativo nº 32338/2021** 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 e suas alterações posteriores, e demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel de propriedade do LOCADOR, localizado na Rua Sebastião Luiz Pereira, nº 72, Bairro São Luiz, destinado ao funcionamento Abrigo Institucional Maria das Neves Borges.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente 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”.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1 Entregar ao **MUNICÍPIO** o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, incluindo a pintura;



- 3.2 Auxiliar a LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.3 Garantir ao MUNICÍPIO, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 3.4 Manter, durante a locação, destino do imóvel;
- 3.5 Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao MUNICÍPIO ou a terceiros, decorrentes da ação ou omissão dolosas ou culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo MUNICÍPIO;
- 3.6 Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;
- 3.7 Prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo MUNICÍPIO, ou por seus prepostos, sobre o objeto;
- 3.8 Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação do prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo locador através de ofício ao gestor do contrato;
- 3.9 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.10 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação de documentação correspondente;
- 3.11 providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 3.12 Providenciar o registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 3.13 Responder pelos danos causados à administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo procedimento;
- 3.14 Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definem suas obrigações.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO**

- 4.1 Pagar o valor devido ao LOCADOR no prazo avençado;
- 4.2 Acompanhar e fiscalizar o objeto em todas as suas etapas, registrando as ocorrências;
- 4.3 Servir-se do imóvel para uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- 4.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;



4.5 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer ou defeito cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.6 Não modificar a forma interna ou externa sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.7 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, MUNICÍPIO;

4.8 Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, energia elétrica e gás, água e esgoto, e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel durante o prazo de vigência do contrato, e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel em decorrência de sua utilização pelo LOCATÁRIO durante o prazo de vigência do contrato;

4.9 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 e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei nº 8.245/91;

4.10 Acompanhar a execução do contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas, ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes no presente contrato.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO**

A presente locação terá o lapso temporal de validade pelo período de 12 (doze) meses, a iniciar-se no dia 01 de janeiro de 2022 e findar-se no dia 31 de dezembro de 2022.

**Parágrafo Primeiro.** O contrato poderá ser prorrogado, mediante Termo Aditivo, a critério da administração.

**Parágrafo Segundo.** Eventuais prorrogações do contrato deverão ser precedidas da comprovação de vantajosidade da medida para a administração;

**Parágrafo Terceiro.** A vigência do presente instrumento persistirá em qualquer hipótese de transferência de terceiros a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições;

**Parágrafo Quarto.** O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, anular a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

**Parágrafo Quinto.** Findo o prazo contratual, considerando-se suas possíveis prorrogações, o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na CLÁUSULA NONA.

**Parágrafo Sexto.** O pagamento do valor correspondente ao aluguel deverá ser efetuado até o 10º dia útil subsequente ao seu vencimento, mediante recibo devidamente atestado pelo órgão responsável pela utilização do imóvel.



#### **CLÁUSULA SEXTA – VALOR CONTRATUAL, DESPESAS E TRIBUTOS**

Como pagamento do aluguel, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar a importância de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, perfazendo um valor global de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), no exercício de 2022.

**Parágrafo Único.** Correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica, água, gás, telefone e as condominiais que estejam relacionadas ao seu uso; e o pagamento de tributos e contribuição de melhorias ficarão sob responsabilidade do LOCADOR, devendo ser apresentado no ato da assinatura do contrato Certidão Negativa de Tributos relativas ao imóvel e demais despesas que venham a incidir sobre o objeto deste termo contratual.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – RECURSOS FINANCEIROS**

7.1 As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta do recursos do Programa de Trabalho: 05.51.08.244.2030.6013 – Manutenção do BL MAC – Bloco da Média e Alta Complexidade, Elemento de Despesa – 3.3.90.36.2000– Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física, do orçamento para o exercício financeiro de 2022.

7.2 No exercício financeiro subsequente, os recursos necessários para execução dos serviços que integram o Plano Plurianual, constarão de Lei Orçamentária respectiva e devidamente prevista na Lei de Diretrizes Orçamentárias, e serão objeto de apostilamento ao contrato.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE**

Após cada período de 12 (doze) meses, o valor do aluguel será reajustado, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M e, no caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, o valor do aluguel será revisto pelas partes.

**Parágrafo Primeiro.** O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

**Parágrafo Segundo.** Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30(trinta) dias da data que antecede a data de prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

O imóvel objeto deste contrato será devolvido nas mesmas condições em que foi recebido pelo locatário quando finda ou rescindido o contrato com todas as despesas a que se propôs no presente contrato pagas.

**Parágrafo Primeiro.** É vedado ao Município realizar outras construções ou benfeitorias com fins diversos daqueles previstos na Cláusula Primeira, podendo entretanto realizar benfeitorias necessárias a conservação mediante autorização prévia e expressa do LOCADOR.



**Parágrafo Segundo.** O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel locado, as suas expensas, as modificações necessárias ao exercício das atividades que pretende realizar, desde que estas não afetem sua estrutura. Tais modificações farão parte integrante do imóvel, executadas apenas as benfeitorias que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

10.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

10.2 Também constitui motivo para rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei 8.666/93, com exceção das previstas no inciso VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

10.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

10.4 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento;

10.5 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo administrativo respectivo, assegurado o contraditório e ampla defesa, e procedidos de autorização de autoridade competente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS**

Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente contrato, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

A inexecução total ou parcial deste contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres neles elencados, sujeitará o Locador garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 8.666/93 (Lei das Licitações).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS MEDIDAS ACAUTELADAS**

A Administração pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir dano de difícil ou impossível reparação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO GESTOR DO CONTRATO**

O Gestor da presente contratação será o servidor Edney José Gomes de Oliveira, inscrito no CPF sob nº 027.866.924-74, lotado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, que terá entre outras, a atribuição de acompanhar e fiscalizar a execução do contrato correlacionado.



**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES**

Este contrato poderá ser alterado, nos casos previstos pelo disposto no Art. 65 da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, sempre através de Termo Aditivo, numerado em ordem crescente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO**

A publicação do extrato do presente Contrato na imprensa oficial é, condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO**

O presente contrato passa a vigorosa entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Arapiraca – AL, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se abrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para todos os fins de direitos.

Arapiraca, 30 de dezembro de 2021.

  
**JOSÉ LUCIANO BARBOSA DA SILVA**  
Prefeito  
**LOCATÁRIO**

  
**FABRÍCIA SILVA DE ARAÚJO GALINDO**  
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social  
**INTERVENIENTE**

  
**AGOSTINHO PAÍM DE QUEIROZ**  
**LOCADOR**

  
**EDNEY JOSÉ GOMES DE OLIVEIRA**  
**GESTOR**