



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATOLÉ DO ROCHA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

CONTRATO Nº: 00104/2021-CPL

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE CATOLÉ DO ROCHA E HERMANO FRANCISCO DE PAULA, CONFORME DISCRIMINADO NESTE INSTRUMENTO NA FORMA ABAIXO:

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CATOLÉ DO ROCHA – PB, Pessoa Jurídica de Direito Público, estabelecida na Praça Sérgio Maia, 66, Centro, Catolé do Rocha - PB, CEP 58884-000, inscrita no CNPJ nº 09.067.562/0001-27, neste ato representado por seu Prefeito Constitucional, o Sr. LAURO ADOLFO MAIA SERAFIM, brasileiro, divorciado, Agrônomo, portador do RG sob o nº 1.336.689 – 2ª Via, SSP/PB, inscrito no CPF sob o nº 768.898.074-72, adiante denominado **LOCATÁRIO**, e **HERMANO FRANCISCO DE PAULA**, brasileiro, casado, químico industrial, inscrito no CPF sob o nº 136.589.304-97 e Identidade com RG nº 1.258.290, SDS/PE, residente e domiciliado na Avenida Maria Rosa, nº 441 – bloco A, apartamento nº1501, João Pessoa/PB, CEP.58.038-460, adiante denominado **LOCADOR**, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO E DOS FUNDAMENTOS

- 1.1 O presente contrato tem por objeto: “Locação de imóvel destinado à instalação da “Casa de Acolhimento” para os pacientes que necessitam realizar consultas e tratamentos no Município de João Pessoa–PB.”
- 1.2 **O MUNICÍPIO DE CATOLÉ DO ROCHA – PB**, na qualidade de **LOCATÁRIO**, e do outro lado, **HERMANO FRANCISCO DE PAULA**, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista a justificativa de **Dispensa de Licitação nº DP00006/2021**, processada nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de Junho de 1993; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006, e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**, de todo o espaço físico, instalações, equipamentos, objetos e utensílios do imóvel localizado Rua São Cristóvão, 329, Jaguaribe, João Pessoa/PB, com inscrição municipal nº 007345-8, de propriedade do **LOCADOR**, mediante as condições seguintes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 O imóvel destina-se ao funcionamento específico de políticas públicas desenvolvidas pelas secretarias do Município, em especial a instalação da “Casa de Acolhimento” para os pacientes que necessitam realizar consultas e tratamentos no Município de João Pessoa–PB.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

- 3.1 O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato.
- 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.
- 3.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da verificação pelo **LOCATÁRIO** de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do **LOCADOR**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, mediante assinatura de termo aditivo.
- 3.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.
- 3.5 É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO

- 4.1 Fica estipulado a título de contrapartida locativa o valor mensal de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) perfazendo o valor global de R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais).



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATOLÉ DO ROCHA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL



4.1.1 Somam-se ao valor mensal do aluguel, todos os valores investidos no imóvel, a título de benfeitorias úteis e necessárias, realizadas pelo LOCATÁRIO, que ficarão incorporados ao imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1 O valor do aluguel não será reajustado durante o período locatício, conforme a renúncia expressa do LOCADOR consignada na presente cláusula, mediante livre negociação das partes.

5.2 Após este período constante no item anterior, quando da prorrogação deste contrato, os valores dos alugueis deverão ser reajustados através do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

6.1 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no 5º (quinto) dia útil de cada mês mediante ordem bancária creditada na conta bancária abaixo descrita, exclusivamente em nome e de titularidade do LOCADOR.

Titular: HERMANO FRANCISCO DE PAULA

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: 0877

Conta Corrente: 2623-6

6.2 Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% sobre o valor do aluguel;

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 O LOCADOR é obrigado a:

7.1.1 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos e vícios existentes;

7.1.2 Permitir ao LOCATÁRIO o gozo e uso do imóvel locado, entregando-o em bom estado de servir ao uso a que se destina e ainda permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades de ambientes e áreas da edificação, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO, inclusive com a afixação de placas;

7.1.2.1 Fica vedada a entrega das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

7.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.1.5 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas, parcelamentos;

7.1.6 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.1.7 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;

7.1.8 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

7.1.9 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

7.1.10 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

7.1.11 Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste Contrato de modo a satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com a legislação aplicável;



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATOLÉ DO ROCHA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL



- 7.1.12. 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 o procedimento;
- 7.1.13. Informar ao LOCADOR, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade no imóvel, prestando os esclarecimentos necessários;

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 8.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 8.1.2 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e a taxa de coleta de lixo, se houver;
- 8.1.3 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;
- 8.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 8.1.5 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;
- 8.1.6 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 8.1.6.1 Fica vedado o recebimento das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- 8.1.7 Restituir o imóvel, finda a locação, em bom estado de uso e conservação, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso e ação do tempo;
- 8.1.8 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.9 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- 8.1.10 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;
- 8.1.11 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.12 Pagar as despesas ordinárias e necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.
- 8.1.13 Havendo obrigação de pagar a título de IPTU, o LOCADOR se obriga a regularizar o débito existente e anterior a locação, e a pagar o montante mensalmente, em caso de parcelamento administrativo ou adesão ao “REFIS”.
- 8.1.14 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

CLÁUSULA NONA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

- 9.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do ajuste.
- 9.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;
- 9.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor de 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.
- 9.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATOLÉ DO ROCHA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL



CLAUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1 O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- 10.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;
- 10.1.2 No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;
- 10.1.3 Ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- 10.1.4 Inadimplemento contratual.
- 10.1.5 Em caso de inadimplência ou atraso contumaz no pagamento de IPTU;

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 11.1 O LOCATÁRIO não poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida, na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato ou no interesse da Administração Pública, para melhor atender a coletividade;
- 11.2 As benfeitorias úteis e necessárias que forem executadas nessas situações não serão indenizadas pelo LOCADOR;
- 11.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;
- 11.4 Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 11.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

- 12.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
- 12.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
- 12.3. O representante da Administração anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
- 12.4. Não estando em conformidade, os documentos deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao LOCADOR para seu conhecimento e providências, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69, da Lei nº 8.666/93, no que couber.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 13.1 O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente para o exercício de 2021, conforme detalhamento da despesa consignada:
 - Recursos Próprios do Município de Catolé do Rocha: FPM/ICMS e Outros
 - 08.244.0020.2054 – Manutenção dos Serviços de Assist. Social
 - 339.039.00 – Outros Serviços de Terceiros – PJ
 - 339.036.00 – Outros Serviços de Terceiros – PF
- 13.2 No (s) exercício (s) seguinte (s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS SANÇÕES

- 14.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATOLÉ DO ROCHA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL

PMCR
Fls. 85
A

- 14.1.1 advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- 14.1.2 suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;
- 14.1.3 declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.
- 14.2 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.
- 14.3 Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.
- 15.2 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.
- 15.3 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei no 8.245, de 1991, e na Lei no 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de João Pessoa – PB, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) 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.

Catolé do Rocha (PB), em 21 de maio de 2021.

LOCATÁRIO – MUNICÍPIO DE CATOLÉ DO ROCHA – PB.

Lauro Adolfo Maia Serafim
Prefeito Constitucional

Maria de Fátima de S. Oliveira

TESTEMUNHA – (...nome completo e CPF...)

582.453.404-72

LOCADOR – HERMANO FRANCISCO DE PAULA

CPF nº 136.589.304-97

Proprietário

TESTEMUNHA – (...nome completo e CPF...)

ALVISIO ANGELO CABRAL DA SILVA
674.020.704-68