



PREFEITURA MUNICIPAL DE DÁRIO MEIRA
ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.700.174/0001-09

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 016/2020 – PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 008/2020

001

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE DÁRIO
MEIRA – ESTADO DA BAHIA E. NEITON
ARÁUJO DOS SANTOS**

CONTRATO Nº. 0016/2020

PREFEITURA MUNICIPAL DE DÁRIO MEIRA, Estado da Bahia, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº. 13.700.174/000109, estabelecida na Rua Isaias Rego, 01, centro, Dário Meira (BA), CEP 45.590-000, neste ato representado pelo Sr. **WILLIAM ALMEIDA SENA**, portador do CPF nº. 003.559.535-14 e Identidade nº. 09.777.268-27-SSP-BA, brasileiro, maior, casado, residente e domiciliado no Praça José Dantas Farias, nº 13, centro, nesta cidade de Dário Meira(BA), na qualidade de Prefeito, doravante denominado **CONTRATANTE**, e o Sr. **NEILTON ARAUJO DOS SANTO**, portador de CPF nº485-208-705-97, RG nº. 205055765, residente e domiciliado na Rua do posto s/n distrito de planalto Iris, Dário Meira-Bahia, doravante denominada de **CONTRATADO**, celebram entre si o presente Contrato de Locação de Imóvel, nos termos aplicáveis às normas de direito administrativo em consonância com as determinações preconizadas pela Lei Federal nº. 8.666/93, de 21 de Junho, com as alterações introduzidas pela Lei 9.648, de 27 de maio de 1998, e posteriores; bem assim como a Lei do Inquilinato nº. 8.245/91-DOU de 21/10/91 e com alterações trazidas pela Lei nº: 12.112/2009 e de acordo com as condições a seguir especificadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato: a Locação de 01 (um) Imóvel Situado na Rua do posto s/n distrito de planalto Iris em funcionamento como extensão sala de ensino de educação neste município em apoio a secretaria de Educação, Dário Meira-Bahia, em funcionamento como apoio da secretaria de educação neste município, com desembolso pecuniário efetuado em caráter indenizatório, não característico das prescrições decorrentes do artigo 18 da Lei Complementar nº. 101/00.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para **extensão de sala de aula em apoio a Secretaria Municipal de educação**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DÁRIO MEIRA
ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.700.174/0001-09

002

PARÁGRAFO SEGUNDO: É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO, após, findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 Pela prestação de serviço constante da cláusula anterior, a CONTRATANTE indenizará pecuniariamente, a CONTRATADA, o valor global e irrevogável de R\$ 12.540,00 (doze mil quinhentos e quarenta reais), sendo pago mensalmente o valor de R\$ 1.045,00 (um mil e quarenta e cinco reais), após a verificação do implemento de condição previamente pactuado neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor-INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, condicionada à análise prévia pela Procuradoria Geral do Município.

PARÁGRAFO QUARTO: É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUINTO: O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR ou mediante recebimento do cheque no exato valor acordado, entregue exclusivamente em mãos do LOCADOR ou a procurador devidamente constituído mediante procuração pública.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste contrato correrão a conta da dotação específica constante da Lei Orçamentária vigente, cuja classificação será a seguinte:

Órgãos:	03.08.00 – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE, E LAZER.
Projeto/Atividade:	2.020 – COORD. DOS SERVIÇOS DA SEC. DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER
Elemento de Despesa:	3.3.9.0.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA;
Fonte de Recursos:	01 – REC. 25% EDUCAÇÃO;

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE DÁRIO MEIRA
ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.700.174/0001-09

003

5.1 O prazo da Locação do Imóvel é 12 (doze) meses, contado a partir do dia 02 de janeiro de 2020 a 31 de Dezembro do ano em curso.

5.2 O contrato poderá ser prorrogado mediante Termo Aditivo, nos termos do Art. 57 da Lei 8.666/93 de Licitações e Contratos.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

6.1 DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA

6.1.1 Efetuar pontualmente o pagamento constante da cláusula terceira, de acordo com as especificações da cláusula quinta;

6.1.2 Emitir empenho correspondente ao valor global constante da cláusula terceira;

6.1.3 Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

6.1.4 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;

6.1.5 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;

6.1.6 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

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

6.1.8 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;

6.1.9 Pagar as despesas ordinárias, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

6.1.10 Efetuar o pagamento mensal do aluguel e das contas referente à água e energia..

6.2 DA CONTRATADA/ LOCADORA

6.2.1 - O LOCADOR é obrigado a:

6.2.2 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE DÁRIO MEIRA
ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.700.174/0001-09

004

6.2.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.2.5 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este, pagas, vedada a quitação genérica;

6.2.6 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.2.7 Pagar as despesas extraordinárias, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no inciso VIII e parágrafo ÚNICO do artigo 22 da Lei nº 8.245/91 que diz:

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- 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.*

6.2.8 Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCATÁRIO, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

6.3 DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

6.3.1 Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO às seguintes prerrogativas:

6.3.2 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;

6.3.3 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:

6.3.4 Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DÁRIO MEIRA
ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.700.174/0001-09

005

6.3.5 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 contato;

6.3.6 Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

6.3.7 O presente contrato obriga não só os signatários infra firmados, bem assim os herdeiros e sucessores, enquanto perdurar a locação, assim como também, em caso de alienação do imóvel por parte do Locador, o novo proprietário obriga-se ao fiel cumprimento do presente instrumento contratual, em todas as suas condições e cláusulas, enquanto perdurar a locação.

6.3.8 Durante o período de vigência do presente contrato, a CONTRATADA deverá manter integralmente o objeto pactuado, sob pena da provocação de uma rescisão unilateral, sem que haja necessidade de indenização;

6.3.9 Recolher todos os impostos e taxas decorrentes da execução deste contrato, quando do pagamento da última parcela;

CLÁUSULA SÉTIMA - RESCISÃO CONTRATUAL

7.1. A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento;

- a) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

7.2 A rescisão do contrato poderá ser:

- a) determinada por ato unilateral, escrito e fundamentado da Administração, em casos de relevante interesse público devidamente comprovado;
- b) amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo na data da rescisão, desde que haja conveniência para a Administração;
- c) judicial, nos termos da legislação;

PARÁGRAFO ÚNICO: A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA OITAVA

8. 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 expresse 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, até o



PREFEITURA MUNICIPAL DE DÁRIO MEIRA
ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.700.174/0001-09

006

limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA NONA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

9.1 - 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 LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

10.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, 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 PRIMEIRA - DA PUBLICIDADE

11.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PENALIDADE E SANÇÕES:

12.1 - PENALIDADES:

12.1.1. O não cumprimento ou o cumprimento parcial das obrigações pactuadas, por parte do CONTRATADO, ensejará aplicação de multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do mensal do contrato, para cada notificação formalizada a este, independente da possibilidade de rescisão contratual, com as conseqüências previstas em lei;

12.1.2. A aplicação da multa prevista no item anterior poderá ocorrer somente 3 (três) vezes, sendo que a próxima notificação ensejará na rescisão contratual e aplicação das demais sanções previstas.

12.1.3. O CONTRATADO ficará sujeito às penalidades previstas na Lei nº 8.666/93 e alterações, nos casos não previstos neste contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DÁRIO MEIRA
ESTADO DA BAHIA
CNPJ Nº 13.700.174/0001-09

007

12.2. SANÇÕES:

12.2.1. Pelo não cumprimento total ou parcial do objeto contratado a Prefeitura Municipal de DÁRIO MEIRA-BA poderá, garantida a ampla defesa e o contraditório, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, aplicar multa prevista neste contrato juntamente com as seguintes sanções:

- a) Advertência;
- b) Impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 02 (dois) anos;
- c) Declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes de punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, a qual será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sanção aplicada com base no alínea anterior.

12.2.2 As sanções previstas na alínea "c", do sub-item 9.2.1, são de competência exclusiva do respectivo Secretário da área de serviço do contratado, facultada a defesa do interessado no respectivo processo no prazo de 10 (dez) dias a contar da abertura de vistas.

PARÁGRAFO ÚNICO: As multas pecuniárias aqui estabelecidas serão recolhidas no Setor de Tributos da Secretaria de Finanças.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 - A tolerância de qualquer das partes, relativa às infrações cometidas contra disposições deste Contrato, não eximem o infrator de ver exigida, a qualquer tempo, seu cumprimento integral;

13.2 - O presente Contrato é regido pela Lei 8.666/93 e alterações;

13.3 - Fica eleito o foro da Comarca de Itagibá, Estado da Bahia, da qual é DÁRIO MEIRA distrito Judiciário, para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato, inclusive as mais privilegiadas que forem, renunciando as partes a qualquer outro por mais especial que seja.

E, por assim estarem de acordo e ajustados, firmam este instrumento em 03 (três) vias, de igual teor e forma, perante duas testemunhas abaixo assinadas para a produção dos desejados efeitos jurídicos.

Dário Meira(BA), 02 de Janeiro de 2020.

WILLIAM ALMEIDA SENA
Prefeito do Município de Dário Meira

NEILTON ARAÚJO DOS SANTOS
Contratado