



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 14/2023/ADM

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL FIRMADO ENTRE O **MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA/SE**, POR INTERMÉDIO DA **SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA E TURISMO**, E O SR. **JULIANO CÉSAR FARIA SOUTO**, NOS TERMOS DO ART. 24, X DA LEI N.º 8.666/93.

Pelo presente instrumento de contrato celebrado entre o **MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA/SE**, inscrito no C.N.P.J. sob o n.º 13.097.050/0001-80, com sede a Praça Barão do Rio Branco, n.º 76, bairro Centro, Estância/SE, CEP: 49.200-000, representado por seu Prefeito, o Sr. **GILSON ANDRADE DE OLIVEIRA**, inscrito no C.P.F. sob o n.º 189.925.795-00, portador do R.G. n.º 305.196 SSP/SE, residente à Rua José Gomes de Oliva n.º 250, Bairro Alagoas, Estância/SE, CEP: 49.200-000, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA E TURISMO**, neste ato representada por sua Secretária, a Sra. **LIDIANE SOUZA NOBRE**, inscrita no C.P.F. n.º 012.982.435-64, portadora do R.G. n.º 11.467.880-45 SSP/BA, residente à Rua B, Loteamento Bela Vista, 96 Bairro Alecrim, Estância/SE, CEP 49.200-000, doravante denominado **LOCATÁRIO**; e tendo por outra parte o **ESPÓLIO DO SR. RAYMUNDO JULIANO SOUTO DOS SANTOS**, através do inventariante, o Sr. **JULIANO CÉSAR FARIA SOUTO**, inscrito no C.P.F. sob o n.º 265.810.605-00, portador do R.G. n.º 531016 SSP/SE, residente à Av. Oviêdo Teixeira, n.º 230, L. B. J., Ap. 601, bairro Jardins, Aracaju/SE, CEP: 49.026-100, por ora denominada **LOCADOR**; tendo em vista o quanto dispõem os Princípios Administrativos atinentes à espécie contratual, RESOLVEM celebrar o presente contrato de locação de bem infungível mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA: FUNDAMENTAÇÃO

1.1. O presente Contrato fundamenta-se no art. 24, inciso X da Lei 8.666/93, e rege-se pelas disposições constantes nos arts. 55, 58 a 61 do referido Diploma Legal (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), pela Lei n.º 8.245/91, pelas cláusulas seguintes e condições descritas no presente e vincula-se ao Processo de Dispensa de Licitação n.º 19/2022.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

2.1. O objeto deste termo é a **Locação de 01 (um) Imóvel para funcionamento do Memorial da Cultura, localizado na Rua Divaldo Carvalho Costa, n.º 325, Centro, Estância/SE.**

CLÁUSULA TERCEIRA: DESTINAÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL

3.1. O imóvel deverá ser entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, em bom estado de conservação, conforme termo de vistoria em anexo, devendo o LOCATÁRIO, mantê-lo desta forma.

3.2. A presente Locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal da Cultura e Turismo, restando proibido ao LOCATÁRIO sublocá-lo.

CLÁUSULA QUARTA: VIGÊNCIA E ALTERAÇÃO CONTRATUAL

4.1. O prazo do contrato será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da data de sua

Handwritten signatures and initials in blue ink.



assinatura.

4.2. O preço será reajustado pela variação da inflação dos últimos 12 (doze) meses apurada na proporção da variação o IGP-FGV Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas, e na sua falta será substituído pelo Índice do IPC-FGV ou IPC-FIPE ou INCC-FGV ou ICC-FGV ou IGPM-FGV ou IPCA-IBGE ou INPC-IBGE ou IPCA-FGV.

CLÁUSULA QUINTA: VALOR E PAGAMENTO

5.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, referente ao objeto estabelecido na CLÁUSULA PRIMEIRA deste termo, a ser efetuado ao LOCADOR até o 10º (décimo) dia útil de cada mês subsequente ao vencido.

5.2. Para fazer jus ao pagamento, o LOCADOR deverá apresentar com o documento de cobrança, atualizações das certidões de regularidade fiscal e trabalhista que na ocasião estiverem vencidas.

5.3. O pagamento será realizado de forma parcelada, mensalmente, após empenho e liquidação da despesa por meio de crédito em conta-corrente indicada pelo LOCADOR.

5.4. O LOCADOR não poderá alegar atraso no pagamento quando não forem apresentadas em tempo hábil as certidões acima referidas.

5.5. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

5.6. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

CLÁUSULA SEXTA: DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. O pagamento da despesa decorrente deste contrato para o exercício de 2023 será empenhado pelos recursos da dotação orçamentária abaixo:

Secretaria Municipal da Cultura e Turismo

Unidade Orçamentária	Função Programática	Projeto /Atividade	Fonte de Recurso	Elemento de Despesa	Subelemento	Saldo Orçamentário
0215	13.122.0004.2033	2033	15000000	3390.36.00	14	38.000,00

6.2. Os recursos orçamentário para atender as despesas de exercício futuro, serão alocadas no exercício correspondente, de acordo com o orçamento, a previsão do PPA e em atendimento a Lei Complementar nº 101/2000.

CLÁUSULA SÉTIMA: BENFEITORIAS E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR.

7.2. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão



indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

7.3. As benfeitorias voluntárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

7.4. O imóvel será devolvido nas mesmas condições em que foi entregue.

CLÁUSULA OITAVA: DIREITO DE PREFERÊNCIA

8.1. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

8.2. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

8.3. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

8.4. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

8.5. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR.

8.6. No caso de existir interesse por parte do LOCADOR, em realizar novas locações, após término deste contrato, O LOCATÁRIO terá preferência em continuar a locação do imóvel.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

9.1. São obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar ao locatário o imóvel alugado em bom estado de conservação para servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do espaço locado;
- c) Arcar com o pagamento do IPTU;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer ao locatário recibo especificando das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;



- h) Realizar reparação de danos estruturais verificados no imóvel, decorrentes do decurso do tempo que independam do uso normal do imóvel.
- i) manter o imóvel segurado contra incêndio;
- j) pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- l) incorrer nas despesas relacionadas com: I) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; II) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

9.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

- a) Fiscalizar durante toda a vigência o bom andamento do contrato, através de um representante designado pela Secretaria, observando todas as exigências contidas no Projeto Básico, não eximindo o Locador de quaisquer responsabilidades.
- b) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado, podendo este ser prorrogado;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações estruturais decorrentes do decurso do tempo;
- d) Levar ao conhecimento do LOCADOR as turbações de terceiros, eventuais problemas internos que surjam, tal como infiltração de água ou umidade no imóvel locado, para as providências cabíveis.
- e) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- g) Entregar, sempre que solicitado, ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- h) Responsabilizar-se com os encargos de água e energia elétrica;
- i) Permitir a Vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação previa de dia e hora;
- j) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, que não sejam decorrentes do uso normal, ou nas suas instalações, provocadas por si ou prepostos.
- l) pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- m) conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- n) restituir os imóveis, quando findada a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele: I) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las; II) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

CLÁUSULA DÉCIMA: RETENÇÕES

10.1. Do valor global contratado para a prestação do serviço serão retidos os impostos devidos de acordo com as legislações vigentes e o enquadramento contábil da empresa contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: RESCISÃO

11.1. A rescisão contratual poderá ocorrer:



- I – por mútuo acordo;
- II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- IV – para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- V – se o imóvel estiver sendo utilizado de forma diversa da prevista neste contrato, sem autorização, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato;
- VI – poderá ser rescindido antes do término, no caso de conveniência e oportunidade da Administração Pública devidamente justificado e fundamentado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. O LOCADOR, declara conhecer e aquiescer às determinações da Lei n.º 8.666/93 que rege as Contratações do setor público brasileiro e a Lei n.º 8.245 de 18/10/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

12.2. Aplica-se a este contrato, no que for ele omissivo, as disposições do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO

13.1. A execução do objeto será fiscalizada e gerenciada por servidor integrante do quadro funcional da Secretaria Municipal da Cultura e Turismo a ser nomeado através de Portaria.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: PUBLICAÇÃO

14.1. O resumo do presente contrato será publicado na imprensa oficial, conforme as disposições constantes no parágrafo único do art. 61 da Lei n.º 8.666/93.


CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: FORO

15.1. Para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato fica eleito o foro da cidade de Estância, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

15.2. E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente à 2 (duas) testemunhas.

Estância/SE, 02 de janeiro de 2023.


GILSON ANDRADE DE OLIVEIRA
Prefeito de Estância/SE
Locatário


LIDIANE SOUZA NOBRE
Secretária Municipal da Cultura e Turismo
Locatária


JULIANO CÉSAR FARIA SOUTO
Inventariante do Espólio do Sr. Raymundo Juliano Souto dos Santos
Locador



ESTADO DE SERGIPE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
PROCESSO ADMINISTRATIVO n.º 2022.015.172



TESTEMUNHAS:

1. NOME: Marcelly Hayanny Prado Pinheiro C.P.F.: 061.630.545-38

2. NOME: Angela Souza da Silva C.P.F.: 127.091.958-30

gil

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ESTADO DE SERGIPE
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
PROCESSO ADMINISTRATIVO n.º 2022.015.172



ANEXO I

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANT. TOTAL	VALOR MENSAL	VALOR GLOBAL
01	Locação de Imóvel localizado na Rua Divaldo Carvalho Costa, n.º 325, Centro, Estância/SE para Funcionamento do Memorial de Cultura.	24 (vinte e quatro) meses	R\$ 2.500,00	R\$ 60.000,00

Valor Mensal da Locação: R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais);

Valor Global da Locação: R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).