

# Governo Municipal



TERMO CONTRATUAL Nº 2605.01/2021.  
PROC. ADM Nº. 2505.01/2021/DL

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE GROAÍRAS, ATRAVES DA SECRETÁRIA DE INFRAESTRUTURA, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS E DO OUTRO LADO GILBERTO ALVES FEIJÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** que fazem entre si, de um lado o Município de GROAÍRAS, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de Groaíras-Ce, na Rua Vereador Marcolino Olavo, 770, Centro, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.598.709/0001-80, neste ato representado pelo Ordenador de Despesas Da SECRETÁRIA DE INFRAESTRUTURA, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO de Groaíras, Sr. MYCHAEL MELO FARIAS ao final assinada, doravante denominada de LOCATÁRIA, e do outro lado GILBERTO ALVES FEIJÃO, inscrita no CPF sob o Nº 002.101.453-15, com residência na Fazenda Sanharão Groaíras, Estado do Ceará, CEP: 62.190-000, doravante denominado de LOCADOR, de acordo com as cláusulas e condições a seguir pactuadas:

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1- O objeto do presente instrumento contratual é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA USO DE DIVERSOS INTERESSES DA SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS, LOCALIZADO NA MARGEM DA CE 253 QUE LIGA O MUNICÍPIO DE GROAIRAS AO MUNICÍPIO DE CARIRÉ.**

1.2- **Parágrafo Primeiro** - É vedada a sublocação total ou parcial do imóvel locado.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1- Este contrato fundamenta-se no processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2505.01/2021/DL**, tem como amparo o inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores. Sujeitando-se ao Código Civil Brasileiro, à Lei nº 8.245/91, à Lei nº 8.666/93, bem como às cláusulas a seguir.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO

3.1- O presente contrato tornar-se-á efetivo a partir de sua assinatura com o prazo de **até 31 (trinta e um) de Dezembro de 2021**, a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, conforme previsto na lei 8.666/93 e Lei nº 8.245/1991.

**Parágrafo Primeiro** - A Administração somente assume obrigações financeiras em relação ao imóvel a partir do seu efetivo recebimento, com a entrega das chaves e assinatura do termo de contrato.

**Parágrafo Segundo** - O prazo de entrega do imóvel pelo (a) **LOCADOR (A)** é de até 02 (dois dias) após a assinatura do contrato, sob pena das sanções previstas na **Cláusula Décima Quinta**.



**Governo  
Municipal**



**Parágrafo Terceiro** – Fica assegurada a continuidade do contrato, mesmo em caso de alienação, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991. Na hipótese de ser o (a) **LOCADOR (A)** pessoa física, sua morte acarreta transmissão da locação aos herdeiros.

**Parágrafo Quarto** – Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, o **LOCATÁRIO** terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos aluguéis e encargos incidentes.

**Parágrafo Quinto** - O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, quando justificadas razões de interesse público, ou quando ocorrer caso fortuito ou força maior, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR (A)**

4.1. O (A) **LOCADOR (A)** observará, na execução deste Contrato, o disposto no art. 22 da Lei nº 8.245/91, bem como as seguintes obrigações:

I – Informar à **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

II – Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, bem como recebê-lo, ao final da locação, imediatamente após a sua desocupação.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

5.1. O **LOCATÁRIO** observará, no cumprimento deste Contrato, o disposto no art. 23 da Lei nº 8.245/91, bem como entregará o imóvel, ao fim da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ou mediante indenização ao(a) **LOCADOR(A)** pelos prejuízos causados, conforme **Cláusula Décima Segunda**.

5.2. Fiscalizar e acompanhar a execução do contrato;

5.3. Comunicar ao **LOCADOR** toda e qualquer ocorrência relacionada com a locação, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS**

6.1. Os encargos provenientes do imóvel serão atribuídos às partes conforme o disposto na Lei nº 8.245/91. Nos casos em que a referida lei prevê a possibilidade de qualquer das partes vir a assumir um encargo, prevalecerá o disposto no presente contrato.

**Parágrafo Primeiro** – São encargos devidos pelo (a) **LOCADOR (A)**:

I – os impostos e taxas, como IPTU, bem como os demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

II – o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incida ou venha a incidir sobre o imóvel, devendo ser providenciado o fornecimento de cópias à **LOCATÁRIO**, sempre que solicitado, para efeito de acompanhamento da regularidade jurídica fiscal do imóvel;

III – as despesas extraordinárias de condomínio, como:

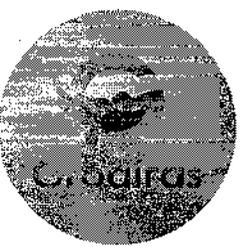
a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

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;



# Governo Municipal



f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

**Parágrafo Segundo** – São encargos devidos pelo **LOCATÁRIO**, além do aluguel fixado:

I – as despesas ordinárias, como:

- a) consumo de água, esgoto, gás e energia elétrica das áreas de uso comum;
- b) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- c) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas (se houver);
- d) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

## CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO** ainda que não autorizadas pelo (a) **LOCADOR (A)**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

## CLÁUSULA OITAVA - DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS DO MUNICÍPIO

8.1. Obriga-se a 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, bem como a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**Parágrafo Primeiro** - Reparos à conta do Locador - Obriga-se o **LOCADOR** a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

**Parágrafo Segundo** - Benfeitorias - O **MUNICÍPIO** poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

**Parágrafo Terceiro** - (Direito de Retenção) - O **MUNICÍPIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR**, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las ele próprio, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

## CLÁUSULA NONA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

9.1- A **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor mensal de **R\$ 2.290,00 ( dois mil e duzentos e noventa reais)**, totalizando o valor global de **R\$ 16.030,00 (dezesesseis mil e trinta reais)**. Mediante pagamento em conta bancária, **BANCO DO BRASIL BB, AG: 0085-X, CONTA:15.087-8**

## CLÁUSULA DÉCIMA - DA FONTE DE RECURSOS

10.1- Os recursos financeiros necessários a este instrumento contratual são oriundos do próprio Município.

10.2- As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária a seguir: 0301.15.122.0402.2.006 e elemento de despesas nº 3.3.90.36.00 - Outros Serv. de Terceiros Pessoa Física.





# Governo Municipal



f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

**Parágrafo Segundo** – São encargos devidos pelo LOCATÁRIO, além do aluguel fixado:

I – as despesas ordinárias, como:

- a) consumo de água, esgoto, gás e energia elétrica das áreas de uso comum;
- b) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- c) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas (se houver);
- d) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

## CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo (a) LOCADOR (A), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

## CLÁUSULA OITAVA - DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS DO MUNICÍPIO

8.1. Obriga-se a 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, bem como a restitu-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**Parágrafo Primeiro** - Reparos à conta do Locador - Obriga-se o LOCADOR a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

**Parágrafo Segundo** - Benfeitorias - O MUNICÍPIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

**Parágrafo Terceiro** - (Direito de Retenção) - O MUNICÍPIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las ele próprio, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

## CLÁUSULA NONA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

9.1- A LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de R\$ 2.290,00 ( dois mil e duzentos e noventa reais), totalizando o valor global de R\$ 16.030,00 (dezesesseis mil e trinta reais). Mediante pagamento em conta bancária, BANCO DO BRASIL BB, AG: 0085-X, CONTA:15.087-8

## CLÁUSULA DÉCIMA - DA FONTE DE RECURSOS

10.1- Os recursos financeiros necessários a este instrumento contratual são oriundos do próprio Município.

10.2- As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária a seguir: 0801.08.244.0806.2.042 e elemento de despesas nº 3.3.90.36.00 - Outros Serv. de Terceiros Pessoa Física.



**Governo  
Municipal**



**Parágrafo Primeiro** - As despesas para os exercícios futuros serão alocadas em recursos próprios do orçamento do MUNICÍPIO.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO**

11.1. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo pelas partes de forma consensual ou por interesse público.

**Parágrafo Primeiro** - No caso de rescisão consensual, não haverá o pagamento de multa nem aplicação de outro tipo de sanção específica às partes.

**Parágrafo Segundo** - O LOCATÁRIO reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos da Lei 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação ao (a) LOCADOR (A), por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Constituem motivos de rescisão contratual por interesse público, entre outros:

- I - incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação;
- II - caso fortuito ou força maior, definida no artigo 393, Parágrafo Único, do Código Civil Brasileiro;
- III - não apresentação, por parte do (a) LOCADOR (A), da documentação necessária para a regularidade da locação;
- IV - possibilidade de o LOCATÁRIO vir a estabelecer-se em imóvel de forma não onerosa.

**Parágrafo Terceiro** - No caso da hipótese do inciso IV do parágrafo anterior ocorrer antes da ocupação do imóvel caberá ao LOCATÁRIO ressarcir as reformas solicitadas já realizadas pelo (a) LOCADOR (A).

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO NA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

12.1. O LOCATÁRIO pode sugerir ao (à) LOCADOR (A) o pagamento de indenização pelos danos e adaptações decorrentes do uso contínuo do imóvel, conforme previsto no art. 240 do Código Civil.

**Parágrafo Primeiro** - O valor da indenização será fixado por mútuo acordo entre as partes, somente sendo aceito quando for clara a vantagem para a Administração Pública, e deverá utilizar como base ao menos 03 (três) orçamentos solicitados pelo LOCATÁRIO.

**Parágrafo Segundo** - A indenização será formalizada por meio de **Termo de Cumprimento de Cláusula Contratual**.

**Parágrafo Terceiro** - O pagamento da indenização, a ser realizado por Ordem Bancária, quitará integralmente a obrigação que o LOCATÁRIO possui de restituir o imóvel no estado em que o recebeu.

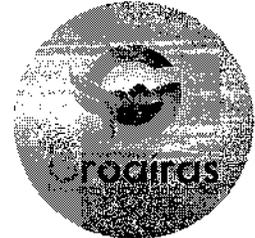
### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA MODIFICAÇÃO DO CONTRATO**

13.1. O presente contrato poderá ser modificado conforme arts. 58 e 65 da Lei nº 8.666/93.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

14.1. A execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada por representante do LOCATÁRIO, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**



15.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o (a) **LOCADOR (A)** às penalidades de:

I – Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretarem prejuízo ao objeto da contratação;

II – Multa:

a) Moratória de 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia sobre o valor mensal da locação, até o limite de 60 (sessenta) dias e;

b) Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato.

III – Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Groaíras pelo prazo de até dois anos e;

IV – 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 (a) **LOCADOR (A)** ressarcir a **LOCATÁRIO** pelos prejuízos causados.

**Parágrafo Primeiro** – A multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**Parágrafo Segundo** – As multas devidas ou prejuízos causados à **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do **MUNICÍPIO DE GROAÍRAS**, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do **MUNICÍPIO DE GROAÍRAS** e cobrados judicialmente.

**Parágrafo Terceiro** – A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data do recebimento da notificação para pagamento enviada pela **LOCATÁRIO**.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação do extrato deste contrato na imprensa oficial do município, conforme preceitua o art. 61, Parágrafo Único, da Lei nº 8.666/93.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1 - Fica eleito o foro da Comarca de GROAÍRAS-CE, para dirimir toda e qualquer controvérsia oriunda do presente, que não possa ser resolvida pela via administrativa, renunciando-se, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, as partes firmam o presente instrumento contratual em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que possa produzir os efeitos legais.

GROAÍRAS-CE, 26 de maio de 2021.

  
**MYCHAEL MELO FARIAS**  
ORDENADOR DE DESPESAS DA  
SECRETÁRIA DE INFRAESTRUTURA,  
OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS  
**LOCATÁRIO**

  
**GILBERTO ALVES FILHO**  
CONTRATADO

### Testemunhas:

01. \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

02. \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_