



CONTRATO 122/2021

DIGITALIZADO

Pelo presente instrumento, fica celebrado Contrato, mediante as seguintes cláusulas e declarações.

LICITAÇÃO: Dispensa de Licitação Nº 030/2021, art. 24, Inciso X, Lei 8.666/93.

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 17286/2021

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 02.0700.2025.339036.00

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS, pessoa jurídica de direito público, com sede e foro na Praça João Thiago dos Santos s/nº, Centro, Lauro de Freitas/BA, inscrito no CNPJ/MF nº. 13.927.819/0001-40, neste ato representado por sua Prefeita Sra. **Moema Isabel Passos Gramacho**.

LOCADOR: Sr. **REINALDO TEIXEIRA BRAGA**, portador do RG nº 00.747.873-90, e inscrito no CPF: 047.108.515-49, residente e domiciliado na Rua da Graça, 292, apt 501, Salvador, Bahia, CEP: 40150-60 firmam o presente contrato de locação, em obediência à Lei 8.666/93.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente Contrato é celebrado fundamentado no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO: Locação de imóvel para fins de instalação do Banco de Serviços, órgão vinculado à SEFAZ; PROCON, órgão vinculado à Procuradoria Geral; SEGAE órgão integrante da SMDE; Unidade da Receita Federal do Brasil, Protocolo de atendimento da SECAD, podendo, entretanto, o LOCATÁRIO dar-lhe outra destinação de serviço público.

PARÁGRAFO ÚNICO – ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL: A locação do imóvel comercial localizado no pavimento G1 Shopping Passeio Norte, situado na Rodovia BA 099, Km 3,5, Estrada do Coco, trecho da Avenida Santos Dumont, Lauro de Freitas – BA, com 1076,29 m² e 80 (oitenta) vagas de garagem acrescida de 20 (vinte) vagas para disponibilização se necessário pela demanda.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Constituem obrigações do LOCADOR:

- 3.1. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- 3.2. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.4. Exibir, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 3.5. Receber o pagamento do aluguel nas condições pactuadas;
- 3.6. Apresentar quitação ou recibo de pagamento com discriminação de importâncias pagas à LOCATÁRIA, para efeitos do acompanhamento da regularidade jurídica e fiscal;
- 3.7. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 3.8. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 3.9. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, livre de quaisquer ônus que possam impedir a execução do contrato, bem como recebê-lo ao final da locação, após vistoria realizada por um representante de cada parte;

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Constituem obrigações do LOCATÁRIO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

- 4.1. Servir do imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina;
- 4.2. Pagar o aluguel nas condições pactuadas;
- 4.3. Solicitar e manter em arquivo os comprovantes de pagamentos dos aluguéis e demais despesas realizadas;
- 4.4. Entregar o imóvel, ao fim da locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ou mediante indenização ao (à) LOCADOR (A) pelos prejuízos causados;
- 4.5. Cumprir os regulamentos quando se tratar da habitação coletiva VI - cuidar da prevenção e pintura do imóvel, providenciando o conserto de eventuais avarias que der causa;
- 4.6. Receber o imóvel, bem como entregá-lo, após vistoria realizada por um representante de cada parte;
- 4.7. Levar imediatamente ao conhecimento do (a) LOCADOR (A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.8. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;
- 4.9. Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do (a) LOCADOR (A), sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/91;
- 4.10. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do (a) LOCADOR (A).

CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS

5.1. 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.

5.2. São encargos devidos pelo (a) LOCADOR (A):

I – os impostos e taxas, como IPTU e TLP, condomínio, 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 LOCATÁRIA, 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;
- f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

5.3. São encargos devidos pela LOCATÁRIA, além do aluguel fixado:

I – as despesas ordinárias de condomínio, discriminadas na proposta tais como:

- a) Taxa de condomínio;
- b) Consumo de água, esgoto, gás e energia elétrica das áreas de uso comum;
- c) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d) Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- e) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo (a) LOCADOR (A), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO

7.1. O contrato de locação terá vigência de **24 (vinte e quatro) meses** a partir de **03/01/2022**, podendo ser renovado oportunamente, conforme interesse das partes, ou por interesse da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

7.2. O contrato somente terá efeitos para pagamento de aluguéis e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega e recebimento do imóvel, o que será feito em termo próprio, assinado por ambas as partes e anexado ao processo.

7.3. A entrega do imóvel pelo Locador à Locatária, no início da locação, será realizada após as adequações necessárias e acordadas, e deverá respeitar as especificações e os prazos definidos no relatório de visita técnica e/ou termo de vistoria elaborados pela Comissão de Avaliação de Imóveis.

7.4. Fica assegurada a continuidade do contrato, mesmo em caso de alienação nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991 e art. 167, inciso I item 3 da Lei nº 6.015/1973. Na hipótese de ser o (a) LOCADOR (A) pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

7.5. Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, a LOCATÁRIA terá o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos aluguéis e encargos incidentes.

CLÁUSULA OITAVA – DO PREÇO

O valor da presente locação é de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** mensais, totalizando o valor global de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**.

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO

O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pela LOCATÁRIA até o 15º (décimo quinto) dia útil, a contar da data de recebimento da Nota Fiscal, Fatura ou Recibo, mediante Ordem Bancária, em conta designada pelo (a) LOCADOR (A).

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTAMENTO

Os valores fixados na Cláusula Sexta, do presente instrumento contratual, serão reajustados anualmente com base no IGP-M acumulado, exceto na hipótese de orientação ou critério superveniente estabelecidos por órgão(s) governamental (is) competente(s).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

A Secretaria Municipal da Fazenda designa o servidor Edison Francisco Rocha Júnior, matrícula 049109-0, para a fiscalização e acompanhamento da execução do Contrato, sem excluir ou reduzir a responsabilidade do LOCADOR na forma das disposições esculpidas na Seção IV, Capítulo III, da Lei nº. 8.666/93, alterada pela Lei 8.883/94.


Parágrafo Único – O LOCATÁRIO, através da sua fiscalização, rejeitará no todo ou parte os serviços executados em desacordo com o previsto neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente contrato será rescindido de pleno direito, independente de notificação se:

- O LOCATÁRIO infringir obrigação legal ou descumprir qualquer das Cláusulas do presente Contrato;
- o imóvel locado for desapropriado;
- falência, liquidação judicial ou extrajudicial, concordata ou insolvência do LOCADOR, requeridas ou decretadas;

Parágrafo Primeiro - Rescindido o Contrato por qualquer destes motivos, o LOCADOR terá direito apenas ao pagamento dos serviços efetivamente prestados e aceitos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Parágrafo Segundo - Ficará o presente Contrato rescindido, de pleno direito, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo das sanções cabíveis nos casos enumerados nos arts. 78 e 80 da Lei n. 8.666/93, alterada pela Lei n. 8.883/94.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

Este instrumento poderá ser alterado em decorrência de quaisquer dos fatos estipulados no art. 65, da Lei n. 8.666/93, alterada pela Lei n. 8.883/94, com as devidas justificativas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

Fica eleito o Foro da cidade de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, para solução de questões relativas a este Contrato, com expressa renúncia das partes a qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estarem de pleno acordo, assinam este instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

Lauro de Freitas, 25 de Novembro de 2021.



MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS – LOCATÁRIO
Sra. Moema Isabel Passos Gramacho

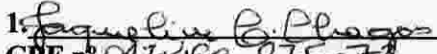


SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
Sr. Luís Cláudio Guimarães Souza – Secretário

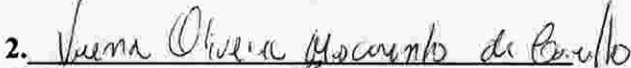


REINALDO TEIXEIRA BRAGA – LOCDORA

TESTEMUNHAS:

1. 

CPF n 017469275-72

2. 

CPF n 05249322588



RAPHAEL