



CONTRATO 002/2023

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

LICITAÇÃO: Dispensa de Licitação Nº 001/2023, art. 24, Inciso X, Lei 8.666/93.

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**.

LOCADORA: LUDIPA PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 20.936.168/0001-10, com sede na Av. Santos Dumont, 04487, loja 144, Estrada do Coco, Lauro de Freitas, Bahia, CEP: 42.700-130.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: Locação de imóvel comercial na cidade de Lauro de Freitas, Bahia, para instalação da sede da Secretaria Municipal de Políticas Afirmativas, Direitos Humanos e Promoção da Igualdade Racial – SEPADHIR, situado na Av. Santos Dumont, 4487, Recreio Ipitanga.

CLÁUSULA SEGUNDA – ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL:

2.1. Do local: Av. Santos Dumont, 4487, Recreio Ipitanga, Lauro de Freitas, Bahia, CEP: 42.700-170;

2.2. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, situado próximo de pontos de transporte urbano, centro comercial, fácil acesso;

2.3. Área em m²: 18.086,76 metros quadrados de área construída.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

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 ao LOCATÁRIO, 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 do LOCATÁRIO;

3.8. Informar ao LOCATÁRIO 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;

3.10. Pagar o IPTU e Condomínio nas condições pactuadas.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

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 LOCADOR pelos prejuízos causados;

4.5. Cumprir os regulamentos quando se tratar da habitação coletiva;

4.6. Receber o imóvel, bem como entregá-lo, após vistoria realizada por um representante de cada parte;

4.7. Levantar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR 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 LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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 LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO:

5.1. O contrato de locação terá vigência de **12 (doze) meses** a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado oportunamente, conforme interesse das partes, ou por interesse da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

5.2. 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.

5.3. A entrega do imóvel pela Locadora ao Locatário, 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 elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis.

5.4. 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 a LOCADORA pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

5.5. Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, o LOCATÁRIO 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 SEXTA – DO PREÇO E PAGAMENTO:

6.1. O valor da presente locação é de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)** mensais, totalizando o valor global de **R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)**.

6.2. O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pelo LOCATÁRIO 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 LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – 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 OITAVA – DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS: As despesas decorrentes do presente Contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: 2200.2884.33903900.15000000

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO: A Secretaria Municipal de Administração designa o servidor José Luiz de Jesus Silva, matrícula 79685, para a fiscalização e acompanhamento da execução do Contrato, sem excluir ou reduzir a responsabilidade da LOCADORA 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 – ENCARGOS:

10.1. 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 virem a assumir um encargo, prevalecerá o disposto no presente contrato.

10.2 São encargos devidos pela LOCADORA:

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


10.3. São encargos devidos pelo LOCATÁRIO, 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 DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO: As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluntárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES: Este instrumento poderá ser alterado em decorrência de quaisquer dos fatos estipulados no art. 65, da Lei nº. 8.666/93, alterada pela Lei nº. 8.883/94, com as devidas justificativas.


RAPHAEL G. GUIMARÃES
Procurador do Município
Lauro de Freitas/BA



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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, 02 de Janeiro de 2023.



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


SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Sr. Ailton Florêncio dos Santos- Secretário


LUDIA PATRIMONIAL LTDA – LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1. 
CPF nº 0.105.20145-00
2. 
CPF nº 874.813-085-00


RAPHAEL C. L. GUIMARÃES
Procurador do Município
Lauro de Freitas/BA