



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

André Manoel Primo
Coordenador Executivo
Técnico**CONTRATO n° 088/2023**

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

LICITAÇÃO: Dispensa de Licitação N° 026/2023, 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/n°, Centro, Lauro de Freitas/BA, inscrito no CNPJ/MF n°. 13.927.819/0001-40, neste ato representado por sua Prefeita Sra. **Moema Isabel Passos Gramacho**.

LOCADOR: MAXTECH CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, inscrita no CNPJ. 03.331.070/0001-10, com Sede na Rua Adutora, n° 26, sala 01, São Cristóvão-Salvador/Bahia, CEP: 41.500-385, neste ato representada pelos seus atos constitutivos e procurações em anexo, que abaixo subscreve.

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 localizada na Avenida Santo Amaro de Ipitanga, n° 9376 Quingoma – Lauro de Freitas – Bahia, CEP: 42724-010 para funcionamento da Escola Municipal de Quingoma, conforme especificações no Termo de Referência no processo supra.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS 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 ao LOCATÁRIO, para efeitos de 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;

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. 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;
- 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 n° 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 24 (vinte e quatro) 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 n° 8.245/91.






RAFAEL
 Coordenador Executivo
 Técnico



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 pelo Locador 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 o LOCADOR 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 presente Contrato tem o valor global de R\$ 642.770,88 (seiscentos e quarenta e dois mil, setecentos e setenta reais e oitenta e oito centavos), sendo o valor mensal de R\$ 26.782,12 (vinte e seis mil, setecentos e oitenta e dois reais e doze centavos).

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: 2604.3.9039.00.15001001.15500000

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação designa a servidora Fabiana da Costa Vilas Boas, matrícula 79360, 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 de 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 pelo LOCADOR:

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 pelo LOCADOR, 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 DÉCIMA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

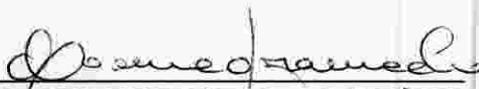
Este instrumento poderá ser alterado em decorrência de quaisquer dos fatos estipulados no art. 65, da Lei nº. 8.666/93, alterada pela Lei nº. 8.883/94, com as devidas justificativas.

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, 12 de junho de 2023.


MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS - LOCATÁRIO

Sra. Moema Isabel Passos Gramacho

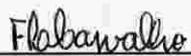

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Sra. Vânia Maria Galvão de Carvalho - Secretária


MAXTECH CONSTRUÇÕES E
EMPREENDIMENTOS - LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. 
CPF nº 455.481.105-00

2. 
CPF nº 824975695-20