

MODELO DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° ____/____

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DO JABOATÃO DOS GUARARAPES, POR INTERMÉDIO DE _____ E _____, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O **MUNICÍPIO DO JABOATÃO DOS GUARARAPES**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o no 10.377.679/0001-96 com sede na Av. Barreto de Menezes, s/n, bairro de Prazeres, nesta cidade, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE** _____, por meio da _____, neste ato representada pela _____, Sr./Sra. _____, nomeado(a) através do Ato no _____, publicado no Diário Oficial do Município em _____, com efeito a partir de _____, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e o Sr./Sra _____, doravante denominado simplesmente LOCADOR, tendo em vista o processo de Licitação no _____, em consonância com o disposto no art. 55 da Lei Federal no 14.133, de 01º de abril de 2021, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal no 8.245/91, e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Locação do imóvel localizado na (...endereço completo...), matriculado no cartório de imóveis da comarca de Jaboatão dos Guararapes sob o no (...), livro (...), folha (...) de propriedade de (...nome do proprietário...), com área construída de (...) m2 e área de terreno (...) m2.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel destina-se ao funcionamento específico de (especificar qual será a destinação do imóvel...).

2.2 A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de (...redação do número arábico e por extenso...) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato.

3.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

3.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

3.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO CONTRATO

4.1 Conforme laudo de avaliação locativo no xxx/xxxx, datado de (...data do laudo de avaliação...), o valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso), perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso).

4.1 Tendo em vista o laudo de avaliação locativo no xxx/xxxx, datado de (data do laudo de avaliação), o valor do aluguel mensal é de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso);

4.1.1 Somam-se ao valor mensal do aluguel, os valores mensais de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso) relativos aos encargos (determinar quais são os encargos cujo pagamento ficará sob responsabilidade do Município).

4.2. O valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso) perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso).

4.3 O LOCADOR concorda com a redução de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso) do valor mensal do contrato por (...) parcelas, para compensar débitos com a Fazenda Municipal.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

Contrato sem reajuste

5.1 O valor do aluguel não será reajustado por (redação do número arábico e por extenso) anos, conforme a renúncia expressa do LOCADOR e a livre negociação das partes.

5.2 A variação dos preços dos demais encargos que forem assumidos pelo LOCADOR obedecerão à legislação própria.

Contrato com reajuste

5.1 O contrato poderá ser reajustado após 1 (um) ano da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

5.2 O novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas – FGV, conforme Instrução Normativa Municipal, ou outro índice que o substitua.

5.3 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação da área em que se situa o imóvel.

5.4 Após provocação do LOCADOR ou a partir da anualidade, o LOCATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar sobre o reajuste.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

6.1.2 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

6.1.2.1 Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel.

6.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.5 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes na instalação elétrica, etc;

6.1.6 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

6.1.7 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

- 6.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 6.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 6.1.10 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal no 8.245/91;
- 6.1.11 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 6.1.12 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 6.1.13 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 6.1.14 Solicitar a isenção da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;
- 7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 7.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
 - 7.1.4.1 Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- 7.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 7.1.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e de esgoto;
- 7.1.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por

terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

7.1.9 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

7.1.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1o do art. 23 da Lei Federal no 8.245/91.

7.1.11 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

7.1.12 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município.

CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

8.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

8.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

8.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

8.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4o da Lei Federal no 8.245/91).

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1 O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2 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;

9.1.3 No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

9.1.4 Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

9.1.5 Inadimplemento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

10.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

10.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

10.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

10.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

10.3.1 Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

10.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no (redação do número ordinal e por extenso) dia útil de cada mês, mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR.

11.2 Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, fornecido pelo Instituto

Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro que porventura venha a substituí-lo, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP.$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira (IPCA do período)

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento
VP = Valor da Parcela em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município, para o exercício de 202x na classificação abaixo:

12.1.1 Projeto/atividade:

12.1.2 Classificação funcional:

12.1.3 Classificação programática:

12.1.4 Categoria econômica:

12.1.5 Elemento de despesa:

12.1.6 Fonte de recursos:

12.1.7 Empenho:

12.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades previstas na Lei Federal no 14.133/21:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa no valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;

c) impedimento de licitar e contratar, por prazo não superior a 3 (três) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

13.2 Também ficam sujeitas às penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3 As sanções de advertência, impedimento e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

13.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

13.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

13.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

13.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

13.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

13.7. O recolhimento da(s) multa(s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, ao exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

14.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

14.3 Caso o proprietário resolva alienar o imóvel, deve notificar o Locatário por escrito, tendo, este, 30 (trinta) dias para declarar o interesse no imóvel, exercendo o direito de preferência.

14.4 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca do Município do Jaboatão dos Guararapes/PE, renunciando as partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16. Para firmeza e validade do que foi pactuado, firma-se o presente instrumento, assinado pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, para um só efeito jurídico, com aposição de assinatura de 02 (duas) testemunhas ao final.

LOCADOR

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS: _____