



PREFEITURA DE  
**BEZERROS**  
*fazendo acontecer*

## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**CONTRATO Nº 13/2021**

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI  
CELEBRAM, A PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BEZERROS E O SR. JOSÉ FERRAZ  
ALVARES, CONFORME PROCESSO  
LICITATÓRIO Nº 007/2021, DISPENSA Nº  
004/2021.**

Pelo presente instrumento, que entre si celebram, de um lado o município de Bezerros, Entidade da Administração Pública, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.091.510/0001-75, com sede localizada na Praça Duque de Caxias, 88, Centro, Bezerros – PE, CEP 55.660-000, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, neste ato representado por sua Prefeita a Sra. Maria Lucielle Silva Laurentino, brasileira, solteira, portadora do CPF/MF sob o nº 072.570.264-83 e Portadora do RG nº 8.268.188 SDS/PE, e do outro lado o Sr. José Ferraz Alvares, portador do RG nº 382.750 SDS-PE, CPF nº 157.235.424-00, residente na Rua Martins Júnior, 71, Centro, CEP: 55660-000, Bezerros/PE, doravante aqui denominado apenas LOCADOR, tendo em vista a contratação, e ainda considerando o disposto na Lei nº 8.666/93 com suas posteriores modificações, têm entre si justo e acordado o seguinte:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO CONTRATUAL**

Constitui objeto deste contrato a locação de 12 salas comerciais no Edifício Empresarial J. Ferraz, nº 09A, localizado à Praça Duque de Caxias, s/n, Centro – Bezerros/PE, tendo a finalidade de atender o centro administrativo do respectivo município. Sendo as salas de números 101, 103, 105, 107, 109, 111, 201, 203, 205, 207, 209 e 211.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública do imóvel de forma unilateral e a qualquer tempo, sem que isso implique em rescisão contratual, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO ALUGUEL MENSAL**

O valor mensal do aluguel do referido imóvel é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), conforme disposto na proposta de preços do Contratado, adjudicada pela Contratante.

## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

§ 1º - Com base na lei federal nº 10.192, de 14/02/2001, a cada período de 12 meses, contados da data de duração contratual ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

§ 2º - O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo- IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o décimo dia útil do mês subsequente ao vencido.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes do objeto deste Contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Unidade Gestora: 20001 - PREFEITURA MUNICIPAL DOS BEZERROS
Órgão Orçamentário: 16000 – SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Unidade Orçamentária: 16001 – SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Função: 4 - ADMINISTRAÇÃO
Subfunção: 122 – ADMINISTRAÇÃO GERAL
Programa: 410 – GESTÃO ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Ação: 2.28 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADE SGERAIS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS E SUAS UNIDADES
Valor Global: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

### CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do presente instrumento contratual, findando-se a locação após o referido prazo, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado o entregando nas condições previstas nesse contrato.

§ 1º - O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado até o limite estabelecido em lei, enquanto houver necessidade e utilidade pública a ser atendida através da presente locação, mediante assinatura de termo aditivo convencionado entre as partes e havendo autorização por meio da autoridade competente.

## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

§ 2º - É estritamente vedada a prorrogação automática deste instrumento e, em caso de irregular continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO, após findo o prazo estabelecido nesse instrumento, não ocorrerá a transformação deste em contrato por prazo indeterminado.

### CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Cabe ao LOCADOR:

- I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- V – pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, conforme dispõe o art. 22, inciso VIII, da Lei 8.245 de outubro de 1991.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Caso as obrigações mencionadas acima não sejam cumpridas pelo LOCADOR, poderá a LOCATÁRIA realizar notificação para que sejam sanadas as irregularidades cometidas. Caso as pendências não sejam sanadas, poderá a LOCATÁRIA rescindir o presente contrato.

### CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Cabe ao LOCATÁRIO:

- I – pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV – 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;
- V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- VIII – 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

## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX- permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O presente contrato considerar-se-á rescindido, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, sem a responsabilização da LOCATÁRIA, nos seguintes casos:

I – desapropriação;

II – incêndio ou desabamento, força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso normal do imóvel;

III - falecimento, desaparecimento, falência, concordata, alienação ou oneração de seus bens de raiz e não serem eles substituídos dentro de 15 (quinze) dias, por outro idôneo, a critério da LOCADORA.

### CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I- modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II- rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste;

c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

### CLÁUSULA OITAVA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO CONTRATUAL

Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I- por mútuo acordo entre as partes;

II- em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III- em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

IV- em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

§ 1º - Caso o LOCADOR deseje reaver o imóvel antes do término do contrato firmado, deverá comunicar formalmente ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 dias, o pedido formulado com a devida justificativa.

§ 2º - Caso o LOCADOR, por sua vontade, manifeste-se no sentido de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado deverá estabelecer o direito de preferência à LOCATÁRIA, com base no art. 27 e seguintes da Lei 8.245/91, comunicando da sua vontade à administração pública municipal.

§ 3º - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, tomando os graus sucessórios com base na legislação civil.

### CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

§ 1º - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel locado.

§ 2º - O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

§ 3º - Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo segundo desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

### CLÁUSULA DÉCIMA - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

A LOCATÁRIA, declara que recebe neste ato as dependências do imóvel locado em perfeitas condições, com suas instalações, aparelhos sanitários e elétricos, trincos, fechaduras, portas, janelas, vidros e demais pertences, como torneiras, pias e acessórios, e assim como o recebe, deverá restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, inclusive com pintura na mesma cor, sem

## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

furos, colas, sujeiras ou manchas, assumindo o formal compromisso de manter tudo nessas mesmas condições durante a locação até a restituição do imóvel ao LOCADOR, para o que fará, às suas custas.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Todos os reparos e consertos de que venham a necessitar o imóvel locado, inclusive com base nas exigências das autoridades federais, estaduais e municipais, serão efetuados pela LOCATÁRIA, com as ressalvas já estabelecidas nesse contrato, substituindo, em caso de necessidade, quaisquer aparelhos que venham a ter sua funcionalidade comprometida, efetuando a troca por outra peça idêntica ou de mesma qualidade.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS EVENTUAIS TOLERÂNCIAS

Se, na vigência deste contrato, o LOCADOR admitir em benefício da LOCATÁRIA demora no pagamento do aluguel mensal estipulado e encargos ou no cumprimento de quaisquer outras obrigações, tal tolerância nunca poderá ser considerada como novação ou modificação de qualquer condição deste contrato, não ensejando inclusive a inovação do art. 1.503 do Código Civil, permanecendo em pleno vigor e exigibilidade todas as obrigações previstas nesta avença, pelo prazo estipulado, compreendendo também suas eventuais prorrogações, como se nenhum favor ou liberalidade houvesse intercorrido.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OUTRAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Além das estipulações contratuais ora avençadas cabe assim ao **LOCADOR**, como a **LOCATÁRIA**, o cumprimento de todas as obrigações legais que lhes dizem respeito respectivamente, previstas na legislação do inquilinato, especialmente na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Aplicar-se-á a Lei nº 8.666/93, com suas alterações posteriores, nos casos omissos a este contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

É competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, o Foro da Comarca dos Bezerros, Estado de Pernambuco, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



PREFEITURA DE  
**BEZERROS**  
*fazendo acontecer*

## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

E, para firmeza e como prova de assim entre si ajustado e contratado, foi lavrado o presente contrato em 03 vias de igual teor e forma, uma das quais se destina ao Contratado, o qual, depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes Contratantes.

Bezerros, 22 de março de 2021.

Maria Lucrecia Silva Laurencino  
Prefeita - Bezerros/PE  
MAT-980806

PREFEITURA MUNICIPAL DOS BEZERROS

CNPJ: 10.091.510/0001-75

LOCATÁRIA

  
JOSÉ FERRAZ ALVARES

CPF: 157.235.424-00

LOCADOR

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
CPF:

\_\_\_\_\_  
CPF:

*18 de maio de 1870*