



**ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

**CONTRATO**

**Contrato nº 003/2017  
Processo nº 0292617/17**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SOBRAL, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DOS DIREITOS HUMANOS, HABITAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL E A SRA. ANTÔNIA NARTÉCIA PRADO DO NASCIMENTO, NA FORMA QUE INDICA.**

**O MUNICÍPIO DE SOBRAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 07.598.634/0001-37, situado à Rua Viriato de Medeiros nº 1250, Centro, Sobral-Ce, Cep.: 62011-060, neste ato representado pela Secretária dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social, **Sr. JULIO CESAR DA COSTA ALEXANDRE**, doravante denominada(o), **CONTRATANTE** e a Sra. **ANTÔNIA NARTÉCIA PRADO DO NASCIMENTO**, brasileira, casada, inscrita na Cédula de Identidade nº 2003031062763 e CPF nº 013.831.283-40, residente e domiciliada na Rua do Comércio nº590, Distrito de Jaibaras, Sobral/CE, nesse ato representada por **MARIA DO SOCORRO PRADO**, brasileira, viúva, enfermeira, RG: 807.024-SSP-CE, CPF nº110.287.263-68, residente e domiciliada na Rua do comercio, nº590, Jaibaras, Sobral/CE, doravante denominado **CONTRATADA**, têm entre si justa e acordada a celebração do presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

Constitui objeto do presente contrato a Locação de um imóvel na Rua do Comércio, N° 852, Distrito de Jaibaras, Sobral/CE, destinado sua utilização para funcionamento do Cras de Jaibaras, neste Município.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO**

Fundamenta-se o presente contrato na licitação realizada sob a modalidade de Dispensa nº 003/2017, na proposta da Contratada, baseada no art. 24, inciso X, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666/93.

**CLAUSULA TERCEIRA - DO RECURSO**

As despesas necessárias para a execução do presente contrato correrão por conta da classificação funcional programática e da categoria econômica sob o nº 23.02.08.244.0155.2.261.33.90.36.01 do orçamento da Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social do Município de Sobral.

**CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO**

O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.300,00 (Hum mil e trezentos reais), perfazendo o valor global R\$ 15.600,00 (Quinze mil e trezentos reais).

**CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO E VIGÊNCIA**

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir do dia 27.04.2017 à 27.04.2018, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**Parágrafo primeiro** – Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação de vantagem da referida medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.



**ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

**Parágrafo segundo** - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

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

**CLÁUSULA SEXTA-- DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

LOCADOR (A) obriga-se a:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- II. 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 Administração;
- III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VI. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VII. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VIII. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- IX. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
  - 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 imóvel;
  - 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, de esporte e de lazer;
  - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- X. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- XI. Nota explicativa: Lembramos que, embora seja praxe no mercado a atribuição da responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao locatário, a legislação não estabelece tal obrigação. Ao contrário, a atribuição compete a princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991).
- XII. Assim, recomendamos que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.
- XIII. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- XIV. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- XV. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;



**ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

- XVI.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- IV. Comunicar ao LOCADOR (A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR (A), assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias;
- VI. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR (A);
- VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR (A) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionado ao LOCATÁRIO;
- IX. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
  - a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
  - e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
  - f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
  - g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
  - h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
  - i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- X. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- XI. Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR (A) ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

**CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo(a) LOCADOR (A), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

**Parágrafo primeiro** - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.



**ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

**Parágrafo segundo** - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**Parágrafo terceiro** - Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR(A), nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

**CLÁUSULA NONA – DAS ALTERAÇÕES**

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o(a) LOCADOR (A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a. advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. multa moratória de até 10% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação; Nota explicativa: A Administração deve decidir, caso a caso, de acordo com o objeto, qual o prazo limite para a mora da contratada, a partir do qual a execução da prestação deixa de ser útil para o órgão e enseja a rescisão do contrato.
- c. multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d. suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Secretaria da Gestão, pelo prazo de até dois anos;
- e. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
- f. a penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**Parágrafo primeiro** - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, 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 em virtude de atos ilícitos praticados.

**Parágrafo segundo** – A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993.

**Parágrafo terceiro** - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

**Parágrafo quarto** - As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.



**ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

**Parágrafo quinto** - Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação.

**Parágrafo sexto** - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

**Parágrafo sétimo** - As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS**

Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR (A), sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**Parágrafo primeiro** - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

**Parágrafo segundo** - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**Parágrafo terceiro** - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR (A), o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**Parágrafo quarto** - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo quinto** - Na hipótese do parágrafo acima, caso não notifique tempestivamente o(a) LOCADOR (A), e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2 (dois) 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.

**Parágrafo sexto** - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**Parágrafo sétimo** - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR(A) ou por via postal, com aviso de recebimento.

**Parágrafo oitavo** - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE SOBRAL

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO**

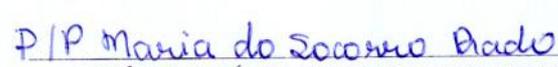
Incumbirá o LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO**

O foro para dirimir as questões oriundas da execução ou da interpretação deste Contrato, é o da Comarca de Sobral – CE., podendo os casos omissos serem resolvidos de comum acordo pelos contratantes. E, por estarem assim justos e combinados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e na presença de 02 (duas) testemunhas.

Sobral – CE, 27 de abril de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
JULIO CESAR DA COSTA ALEXANDRE  
CONTRATANTE

  
\_\_\_\_\_  
ANTÔNIA NATÉRCIA PRADO DO NASCIMENTO  
CPF nº 013.831.283-40  
CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_  
CPF.: \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_  
CPF.: \_\_\_\_\_

