

CONTRATO Nº 157/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE E A EMPRESA LOPES FONSECA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA - PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 072/2022 – DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 005/2022.

O **MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE**, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Avenida Pe. Zuzinha nº 178, Centro, 55.190-001, Santa Cruz do Capibaribe/PE, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.091.569/0001-63, por meio da **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**, através da Secretária, Sr.^a **Cleciana Alves de Arruda**, brasileira, casada, domiciliada na [REDACTED] Centro, Santa Cruz do Capibaribe – PE, portadora da carteira de identidade nº 5.312.412-SDS e do CPF 023.550.684-29, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa **LOPES FONSECA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA** inscrita no CNPJ/MF nº **15.364.372/0001-74** situada à Rua Antônio Felix da Silva, 182 – Santo Antônio, Santa Cruz do Capibaribe-PE, representado por seu sócio, Sr. **Paulo Lopes de Assis**, brasileiro, casado, empresário, RG nº [REDACTED] SSP-PE, residente e domiciliada à Rua [REDACTED] – Bairro Santo Antônio, Santa Cruz do Capibaribe-PE, CEP 55190-000 doravante denominado **LOCADOR**, pactuam o presente contrato, cuja licitação foi dispensada por ato de Reconhecimento e Ratificação exarado no dia 08 de setembro de 2022 como consta do **Processo de Dispensa de Licitação nº. 072/2022 – Dispensa de Licitação nº. 005/2022** doravante denominado **PROCESSO** e que se regerá pela Lei Federal nº. 8.666 de 21 de junho de 1993, e alterações subsequentes; Lei 8.245/91 (Locação de Imóveis Urbanos), pelos preceitos de direito público; aplicando-se-lhes supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado; atendidas as cláusulas, e condições que se enunciam a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO – Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado à Rua Professora Ivani Batista da Silva, nº 450/496, Bairro Nova Santa Cruz, neste município e os bens móveis como cadeiras, mesas, ar condicionados, quadros, bebedouros, bancos, armários dentre outros conforme lista de itens discriminada em anexo.

Parágrafo Primeiro - O imóvel locado é destinado a realocação das turmas de ensino integral da Escola Municipal Ivone Gonçalves.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** afirma que recebeu o imóvel e todos os bens móveis objetos deste contrato em plenas condições de uso/funcionamento, tendo ciência que o **LOCADOR** realizou todos os reparos, consertos e demais precauções pertinentes para a entrega dos bens em perfeito estado de conservação.

Parágrafo Terceiro: O **LOCATÁRIO** afirma que recebeu o imóvel em plenas condições de uso, estando o mesmo apto para exercer a finalidade locatícia deste contrato, atendendo a todas as formalidades legais e oferecendo as condições de segurança para tanto.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE – O objeto do presente contrato destina-se a realocação da

turmas do ensino integral da **Escola Municipal Ivone Gonçalves**, devido a mesma está passando por uma reforma de ampliação.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO O presente contrato vigorará pelo período de 12 (doze) meses, cujo início dar-se-á no dia **12 de setembro de 2022** e como termo final para o dia **12 de setembro de 2023**.

Parágrafo Primeiro – O prazo acima poderá ser prorrogado de acordo com o artigo 57, inciso II da Lei 8666/93 desde que haja interesse da Administração.

Parágrafo Segundo - Se findo o prazo fixado nesta cláusula, convier ao MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE permanência da locação, as partes diligenciarão no sentido da assinatura do Termo de Aditamento, nos termos e forma prevista na Lei 8.666/93 e Lei 8.245/91.

Parágrafo Terceiro - O LOCATÁRIO poderá independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, renunciar a locação antes do término do prazo acima.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO – Pela locação ora ajustada o locatário pagará ao locador a importância mensal de **R\$ 11.600,00** (onze mil e seiscentos reais) perfazendo o valor total de **R\$ 139.200,00** (cento e trinta e nove mil e duzentos reais), cujos pagamentos serão realizados até o 10º dia do mês subsequente.

Parágrafo Primeiro – Eventuais atrasos no pagamento dos alugueis não enseja a interrupção contratual; obrigando-se o locador a manter a locação do imóvel contratado, pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que se verificou o inadimplemento da prestação mensal, nos termos do artigo 78 inciso XV da Lei 8.666/93 permitindo-se o locador, após este prazo optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até que seja normalizada a situação.

Parágrafo Segundo – Os pagamentos serão efetuados mediante crédito em conta corrente do locador, por ordem bancária, caso não haja fato impeditivo para o qual o mesmo tenha concorrido.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE – O aluguel convencionado na Cláusula Quarta será reajustado de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), caso haja prorrogação da vigência contratual.

Parágrafo Único – No caso de vir a ser suprimido o índice convencionado no caput desta Cláusula, será adotado o que vier a substituí-lo.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES DA LOCADORA - São deveres do locador, sob pena de sujeitar-se às sanções previstas no artigo 87 da Lei 8.666/93:

- I - Entregar o imóvel em condições de bem servir ao uso a que se destina;
- II - Assegurar, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- III - Responder pelos vícios ou defeitos apresentados e anteriores à locação.
- IV - Manter enquanto durar o contrato, a forma e o destino do imóvel locado.
- V - Realizar no imóvel locado as reparações de que o mesmo venha a necessitar, que não constituam encargo do locatário, nos termos do inciso II da cláusula sétima abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA – CONSERVAÇÃO E REPAROS – O Locatário obriga-se a:

- I - Pagar o aluguel na forma convencionada;
- II - Bem conservar o imóvel locado e todos os bens móveis conforme lista de itens discriminada em anexo, além das redes de instalação elétrica, hidráulica e sanitárias do prédio e a nele realizar, por sua

conta as obras de reparação dos estragos a que der causa; desde que não provenientes de seu uso normal;

III – Restituí-lo quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e obrigação de devolução de todos os bens móveis conforme lista de itens discriminada em anexo.

IV – Pagar as despesas de telefone e de consumo de água e energia elétrica, despesas de Internet e quaisquer outras que tenham relação direta com o desempenho da finalidade da locação

Parágrafo Primeiro: Em caso de impossibilidade de restituição do bem imóvel conforme previsto no Inciso III, o LOCATÁRIO indenizará o LOCADOR a título de perdas e danos, se a impossibilidade de restituição recair sobre os bens móveis, constantes da lista em anexo, deverá o **LOCATÁRIO**, entregar ao **LOCADOR** bens da mesma espécie, qualidade, serventia e quantidade dos que forem eventualmente inutilizados, deteriorados ou destruídos.

Parágrafo Segundo: Findo o contrato, obriga-se o **LOCATÁRIO** a devolver o bem objeto do presente, com pintura nas mesmas cores que o encontrou.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL – O presente contrato obriga o locador e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pelo locatário, desse seu direito, obriga-se o locador, a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância de suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS – O Locatário poderá:

I – Realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

II - Exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele: a) de benfeitorias necessárias, quando o locador, se previamente notificado, houver se recusado a realizá-las ele próprio; b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 27 da lei 8.245/91 no caso de venda; promessa de venda, cessão ou promessa de sessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo Primeiro - O direito de preferência do locatário caducará, se não manifestado, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo - O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar da alienante, perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO – O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes situações, sem prejuízo do disposto no artigo 78 da Lei 8.666/93:

I – **Pelo locatário:** Unilateralmente, em caso de inexecução do objeto, bem como por falta de interesse da Administração nos termos do artigo 58 c/c o artigo 79, I da Lei 8.666/93, vedada esta a locadora em face da prevalência do interesse público.

II – **Por ambas as partes:** a) ocorrendo caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, que torne absolutamente inviável a manutenção do ajuste.

(ANEXO I)

LISTA DE ITENS DOS MÓVEIS INCLUSO NO ALUGUEL

banheiro masculino	
quantidade	descrição
4	vasos sanitários
1	porta papel toalha (quebrado)
1	porta sabonete
4	lixeira pequena

banheiro feminino	
quantidade	descrição
4	vasos sanitários
1	porta papel toalha
1	porta sabonete
4	lixeira pequena

sala de aula 2	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	controle do ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 3	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	birô professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	controle do ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 5	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	birô professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 6	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	biro professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 8	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	birô professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 9	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	biro professor
1	quadro branco

sala de aula 11	
quantidade	descrição

Handwritten signature

30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	biro professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	lixeira

1	ar condicionado
1	lixeira

corredor principal	
quantidade	descrição
4	salas menores vazias
1	sala de limpeza com pia

Biblioteca	
quantidade	descrição
2	ar condicionados

sala de laboratório de informática	
quantidade	descrição
1	ar condicionado
1	quadro
1	lixeira

Recepção	
quantidade	descrição
1	bancada de mdf
1	armário grande 6 portas

sala de aula 7	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	biro professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 1	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	controle do ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 10	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 4	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	biro professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	controle do ar condicionado
1	lixeira

sala administração geral	
quantidade	descrição
3	salas menores vazias

sala de aula 7	
----------------	--

leandro



SANTA CRUZ
DO CAPIBARIBE
Travando um novo tempo



quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	cadeira professor
1	birô professor
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	lixeira

sala de aula 10	
quantidade	descrição
30	carteiras escolares
1	quadro branco
1	ar condicionado
1	lixeira

sala administração geral	
quantidade	descrição
3	salas menores vazias

Santa Cruz do Capibaribe (PE) 12 de setembro de 2022.

Cleciama Alves de Arruda

Cleciama Alves de Arruda
Secretária Municipal de Educação
Portaria GP nº 004/2021

MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

CLECIANA ALVES DE ARRUDA

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Paulo Lopes de Assis

LOPES FONSECA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA

Paulo Lopes de Assis

LOCADOR