



CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº 118/2025

Proc.de Dispensa nº 084/2025

Inexigibilidade nº 047/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE
E O SR. ELIANO ESPEDITO DE LIMA.**

O MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.091.569/0001-63, por meio da **SECRETARIA INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE**, neste ato representado pela seu Secretário, Sr. Antonio Marcelo Cumaru Pereira e o Sr. Eliano Espedito de Lima, CPF: 021.588.114-12 e doravante denominado **LOCADOR**, têm justo e acordado celebrar o presente **CONTRATO**, com fundamento no 74, V, da Lei nº 14.133/21 atendidas as cláusulas, e condições que se enunciam a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO – Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel localizado no Sítio Barrinha, S/N, Zona Rural, Sequencial: 2006869.7, CEP 55.190-000, Santa Cruz do Capibaribe/PE, de propriedade do Sr. Eliano Espedito de Lima, CPF: 021.588.114-12 para o funcionamento da Feira de Animais e o Abrigo Provisório de Animais, pelo período de 12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE – O objeto do presente contrato destina-se ao desenvolvimento das atividades da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO – O presente contrato passará a vigorar na data da assinatura deste instrumento, finalizando sua vigência em **12 (doze) meses**.

Parágrafo Primeiro – Em caso de solicitação de rescisão antecipada por parte do locador, este arcará com a multa de quebra contratual no valor referente a prestação de três aluguéis.

Parágrafo Segundo – Em caso de solicitação de rescisão antecipada por parte do locatário, este não arcará com qualquer ônus oriundo de tal rescisão.

CLÁUSULA SEXTA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Subcláusula primeira – A Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, através de seu Secretário, o Sr. **Antônio Marcelo Cumaru Pereira**, Portaria 025/2025.

Subcláusula segunda - A fiscalização do Contrato ficará sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, através do Supervisor de Apreensão de Animais, o Sr. **Rosenildo de Lima Nunes**, Portaria 112/2025.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO – Pela locação ora ajustada o locatário pagará o locador a importância mensal de **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**, o que totaliza o valor global de **R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)**, considerando a vigência contratual de **12 (doze) meses**.

Parágrafo Primeiro – Eventuais atrasos no pagamento dos aluguéis 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.



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.

Parágrafo Terceiro - As alterações obedecerão ao disposto nos artigos 124 ao 126, 129 ao 131 e 134 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE – O aluguel convencionado na Cláusula Quarta será reajustado anualmente, de acordo com o índice estabelecido pelo IPCA/IBGE, 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 – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.01. - O LOCADOR é obrigado a:

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

10.01.02 - 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;

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

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

10.01.05 - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

10.01.06 - 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;

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

10.01.08 - Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

10.01.09 - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

10.01.10 - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

10.01.11 - 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;

10.01.12 - Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

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



10.02 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

10.01.01 - Pagar pontualmente o aluguel;

10.01.02 - Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 01.01 deste instrumento;

10.01.03 - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

10.01.04 - 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;

10.01.05 - Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

10.01.06 - 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;

10.01.07 - Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.01.08 - Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e de esgoto;

10.01.09 - 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

CLÁUSULA SETIMA - 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 OITAVA - IMPEDIMENTOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL – No caso de incêndio, ou na ocorrência de qualquer outro motivo de força maior, que impeça a utilização total ou parcial do imóvel locado, por parte do LOCATÁRIO esta poderá alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o locador a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que o locador assista direito a qualquer indenização.

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 PRIMEIRA – 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 - DA RESCISÃO – O cometimento de irregularidades no procedimento ou na execução sujeitará o particular à aplicação de sanções administrativas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS – As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta dos recursos consignados no orçamento do Município de Santa Cruz – Fundo Municipal de Saúde, a seguir especificado:

Unidade gestora: 129001 - Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe

Órgão orçamentário: 2000 - PODER EXECUTIVO

Unidade orçamentária: 2010 - SECRETARIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Função: 15 - Urbanismo

Subfunção: 122 - Administração Geral

Programa: 416 - GESTÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Ação: 2.116 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Despesa 327 - 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

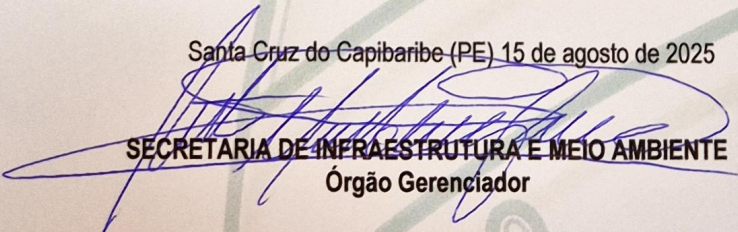
Fonte de recurso: 501 - MSC - 1.501.0000 Recursos Próprios - 1.501.0000

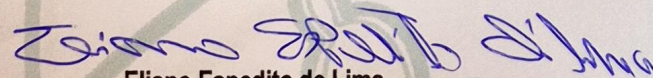
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES – O regime jurídico dos contratos instituído pela Lei nº 14.133/2021 confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas previstas em seu art. 104.

CLÁUSULA DÉCIMA TERÇA – DO FORO – O foro do presente contrato será o da comarca de Santa Cruz do Capibaribe, excluído qualquer outro.

E, por estarem de acordo, firmam o presente contrato em 03 (Três) vias de igual teor para um só efeito legal.

Santa Cruz do Capibaribe (PE) 15 de agosto de 2025


SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
Órgão Gerenciador


Eliano Espedito de Lima
LOCADOR