



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PENALVA  
Praça Dr. José Joaquim Marques, 222 – Centro – Penalva/-MA - CEP: 65.213-000  
CNPJ: 06.179.402/0001-81

PROCESSO Nº 010/17  
FOLHA: 90  
1/10

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 72-A/2017

Contrato de locação de imóvel que entre si celebram o município de Penalva/MA, por intermédio da Prefeitura Municipal de Penalva/MA e Leidson Gil Silva Santos, na forma abaixo:

O MUNICÍPIO DE PENALVA/MA, através da Prefeitura Municipal de Penalva/MA, inscrita no CNPJ sob o nº 06.179.402/0001-81, com sede na Praça Dr. José Joaquim Marques, 222, Centro, Penalva/MA, doravante denominada CONTRATANTE-LOCADOR, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, RONILDO CAMPOS SILVA, portador do RG nº 192984420011-SESP/MA e CPF nº 011.914.263-51, e Leidson Gil Silva Santos, brasileiro, solteiro, RG nº 194635320022, CPF nº 003.595.493-06, residente e domiciliado á Rua Josias Silva, Centro Penalva-maranhão, CEP 65.213-000, doravante denominada CONTRATADO-LOCATÁRIO, têm, entre si, ajustado o presente contrato, decorrente de Dispensa de Licitação, com fulcro no Art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/1993, formalizado nos autos do Processo Administrativo nº 010/2017-SEMPAT, submetendo-se às cláusulas e condições abaixo e aos preceitos instituídos pelas Leis Federais nº 8.666/1993 e nº 8.245/1991, bem como às demais normas regulamentares pertinentes à espécie.

1.1. O contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Rua Babaçu, centro no Município de Penalva/MA, para abrigar a Secretaria Municipal de Pesca, Agricultura, Aquicultura Abastecimento e Turismo.

2.1. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Dispensa de Licitação e a proposta do LOCADOR.

3.1. O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/1993, que a autoriza na hipótese de "compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e



localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

**4.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), perfazendo o valor global anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

**4.2.** As despesas ordinárias bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente por cada uma das partes contratantes, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

**4.2.1.** O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

**4.3.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de início da vigência do contrato, mediante entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

**5.1.** As despesas decorrentes do presente Contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: 02.07 - Sec. Mun. de Pesca, Agricultura, Aquicultura, Abastecimento e Turismo - 04.122.0003.2035.0000 - Manutenção e Funcionamento da secretaria - 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

**6.1.** O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses contados a partir de sua assinatura, nos termos do Art. 3º, da Lei Federal nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, não se sujeitando ao limite de vigência contratual previsto na parte final do inciso II do Art. 57 da Lei Federal nº 8.666/1993.

**6.1.1.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.



**6.1.2.** Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 04 (quatro) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**7.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 8.245/1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

**8.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Art. 65 da Lei Federal nº 8.666/1993.

**9.1.** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o 20º (vigésimo) dia útil, contados a partir da data de apresentação do recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente.

**9.1.1.** A locadora deverá apresentar o recibo de locação na sede da Prefeitura Municipal de Penalva/MA partir do último dia útil do mês da locação.

**9.2.** O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

**9.2.1.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

**9.3.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

**9.4.** Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.



9.5. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

9.6. No caso de existência de multas oriundas de sanções administrativas, apuradas em regular procedimento, o setor de pagamentos poderá efetivar o respectivo valor da multa do valor do(s) recibo(s) de aluguel (ou de outro documento de cobrança equivalente) pendente(s) de pagamento.

10.1. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

Sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

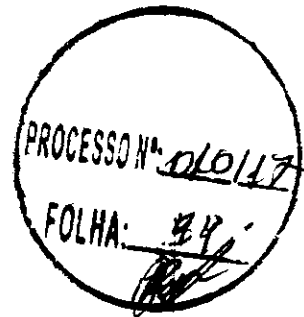
VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira, cujo valor é 0,00016438, apurado com a fórmula seguinte:

$$I = (TX/100)/365, \text{ sendo } TX \text{ (Percentual da Taxa Anual) correspondente a } 6\% \text{ (seis por cento).}$$

10.2. Na hipótese de pagamento de juros de mora e demais encargos por atraso, os autos devem ser instruídos com as justificativas e motivos, e ser submetidos à apreciação da autoridade superior competente, que adotará as providências para verificar se é ou não caso de apuração de responsabilidade, identificação dos envolvidos e imputação de ônus a quem deu causa.

11.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.



**11.2.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**11.3.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**12.1.** O LOCADOR obriga-se a:

**12.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

**12.1.2.** 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;

**12.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**12.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**12.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

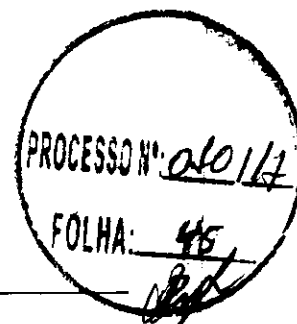
**12.1.6.** Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

**12.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**12.1.8.** 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;

**12.1.9.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);

**12.1.10.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica do imóvel;



**12.1.11.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

**12.1.12.** Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

**12.1.13.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou equivalente;

**12.1.14.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**13.1.** A LOCATÁRIA obriga-se a:

**13.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

**13.1.2.** 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;

**13.1.3.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

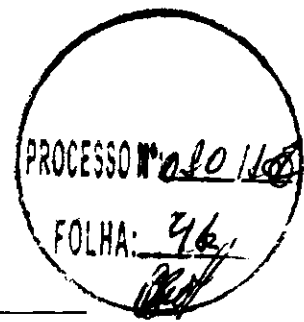
**13.1.4.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**13.1.5.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;

**13.1.6.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**13.1.7.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

**13.1.8.** Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 direcionada à LOCATÁRIA;



**13.1.9.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

**13.1.10.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;

**14.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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 8.245/1991, e o artigo 578 do Código Civil.

**14.1.1.** A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

**14.2.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, divisórias etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**14.3.** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

**15.1.** A fiscalização do Contrato será efetuada pela servidora Iara Amorim Vieira, Auxiliar Administrativo, que poderá, a qualquer tempo, determinar o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, bem como propor a aplicação das penalidades previstas neste instrumento.

**15.1.1.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o Art. 70 da Lei Federal nº 8.666/1993.

**15.1.2.** O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PENALVA

Praça Dr. José Joaquim Marques, 222 – Centro – Penalva/-MA - CEP: 65.213-000  
CNPJ: 06.179.402/0001-81



regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**15.1.3.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**15.1.4.** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

**16.1.** 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 de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa moratória de até 0,02% (dois centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação;
- 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 o MUNICÍPIO DE PENALVA/MA, 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.

**16.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**16.2.** 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:

**16.2.1.** Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;



**16.2.2.** Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

**16.2.3.** Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

**16.3.** 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.

**16.4.** 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.

**16.5.** 14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município de Penalva/MA, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

**16.6.** Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

**16.7.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas para fins de controle e consulta futura.

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

**17.1.** A LOCATÁRIA, 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, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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



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

**17.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do Artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**17.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/1993, a LOCATÁRIA 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.

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

**17.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

**17.5.** 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.

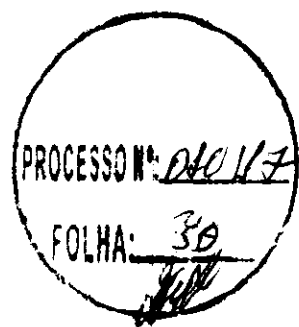
**18.1.** Qualquer comunicação entre as partes a respeito do presente Contrato, só produzirá efeitos legais se processada por escrito, mediante protocolo ou outro meio de registro, que comprove a sua efetivação, não sendo consideradas comunicações verbais.

**19.1.** 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.

**20.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PENALVA  
Praça Dr. José Joaquim Marques, 222 – Centro – Penalva/-MA - CEP: 65.213-000  
CNPJ: 06.179.402/0001-81



8.245/1991 e na Lei nº 8.666/1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**21.1.** A CONTRATANTE fará publicar o extrato do presente Contrato na imprensa oficial na forma do art. 61 da Lei Federal nº 8.666/1993.

**22.1.** Fica eleito o foro da Justiça Estadual da Comarca de Penalva/MA, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E assim, por estarem de acordo, ajustadas e contratadas, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, perante 02 (duas) testemunhas que também os subscrevem.

Penalva (MA), 08 de agosto de 2017.

  
Ronildo Campos Silva  
Prefeito Municipal  
Pela CONTRATANTE

  
Leudson Gil Silva Santos  
Pelo CONTRATADO

TETEMUNHAS:

Ass.: \_\_\_\_\_  
Nome: Edna Rosa Ferreira  
CPF: 940.743.643.87

Ass.: Maria de Jesus Florio  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: 936.298.342.52