



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Secretaria Municipal de Educação
CNPJ Nº 02.422.952/0001-29

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº 094/2022
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1118/2022
DISPENSA Nº 007/2022

Contrato Administrativo de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de Timon (MA), através da **Secretaria Municipal de Educação** e a **Sr.ª Maria Briolange dos Santos** para o funcionamento da escola – **EMEF Irmã Dulce**.

O Município de Timon, pessoa jurídica de direito público interno, regularmente inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.115.307/0001-14, com sede Administrativa na Prefeitura Municipal, na Praça São José, s/n, centro, por intermédio da **Secretaria Municipal de Educação**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.422.952/0001-29, com endereço na Rua Maria Carlos da Silva, s/n, Bairro Parque Piauí, neste ato representada por seu secretário, **Sr. Samuel de Sousa Silva**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.294.980 SSP/PI e do CPF nº 504.129.493-34, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE LOCATÁRIA**, e **Maria Briolange dos Santos**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 509.452 SSP/PI e de CPF nº 217.713.913-91, residente e domiciliada na Travessa Quatro de Setembro, nº 50 - Centro, Timon - CEP 65.630-340, doravante denominada simplesmente **CONTRATADO LOCADOR (A)**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, regido pelo disposto no Código Civil, art. 565 e ss., Lei federal nº 8.245/91 e suas alterações, Lei federal nº 8.666/93, art. 24, X e suas alterações, e conforme justificativa de dispensa de licitação, e demais elementos constantes do **Processo Administrativo de nº 1118/2022**, aos quais este contrato se acha vinculado, mediante as cláusulas a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel urbano localizado na **Rua José Firmino dos Santos, nº 88, Bairro Formosa - Timon/MA, CEP: 65.630-340**, para fins de sediar o funcionamento de 01 polo da escola - **EMEF Irmã Dulce**.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES

I - São obrigações do (a) LOCADOR (a):

- a) entregar o imóvel, objeto deste contrato, limpo e em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter durante o tempo da locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias por esta paga, vedada a quitação genérica;
- g) pagar taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou ao seu fiador;
- h) pagar as taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como o prêmio de seguro complementar contra fogo;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Secretaria Municipal de Educação
CNPJ N° 02.422.952/0001-29

- i) exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- j) pagar as despesas extraordinárias de condomínio;
- k) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- l) reconhecer os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei federal n° 8 666/93.

II - São obrigações da LOCATÁRIA;

- a) pagar pontualmente o aluguel, no prazo estipulado na cláusula quarta;
- b) zelar e manter as dependências e estrutura do imóvel ora locado;
- c) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- d) efetuar o pagamento das despesas com o consumo de energia elétrica, água, esgoto e afins, correspondente ao período de locação;
- e) levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como a ocorrência de eventuais turbações de terceiros;
- f) realizar a reparação dos danos causados ao imóvel, ou suas instalações, provocadas por seus servidores;
- g) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- h) entregar ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, de responsabilidade deste, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao Locatário;
- i) 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 e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27, da Lei federal n° 8.245/91;
- j) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

§1º - Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente;

- 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 das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§2º - Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Secretaria Municipal de Educação
CNPJ Nº 02.422.952/0001-29

- 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 edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos 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.

§ 3º - O imóvel, objeto deste contrato, somente será recebido após a aprovação, pelo setor competente, do Termo sobre as condições físicas e materiais de entrega do mesmo, emitido pela Locadora.

§ 4º - O imóvel, atendidas suas finalidades, poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direta ou Indireta do Município de Timon.

§ 5º - A fiscalização do presente contrato estará a cargo do setor competente do órgão contratante, por intermédio de um servidor ou comissão de servidor nomeado e designado para tal finalidade, nos termos do art. 67 da Lei n.º 8.666/83, o qual registrará todas as ocorrências e deficiências verificadas e encaminhará a ocorrência à CONTRATADA, objetivando a imediata correção as irregularidades apontadas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR

O valor global do presente contrato é **R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais)**, sendo que o valor mensal é de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**.

CLÁUSULA QUARTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

A LOCATÁRIA processará a liberação dos recursos em **08 (oito)** parcelas de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, a serem depositadas em conta corrente em nome do contratado locador, sendo que a autorização do pagamento deverá ser feita até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente a data da solicitação.

CLÁUSULA QUINTA - DA CLASSIFICAÇÃO DOS RECURSOS

As despesas decorrentes do presente contrato correrão às custas da LOCATÁRIA, assim discriminadas:

- a) Unidade Orçamentária: **Secretaria Municipal de Educação - SEMED**
- b) Projeto Atividade: **12.361.1014.2214; 12.365.1014.2215; 12.361.1001.2105.**
- c) Elemento de Despesa: **3.3.90.36**
- d) Fonte de Recurso: **FUNDEB, FUNDEB VAAT, MDE**
- e) Valor: **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**

CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE

O valor do aluguel poderá ser reajustado somente a cada período de **08 (oito)** meses, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO-IGPM, da Fundação Getúlio Vargas.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Secretaria Municipal de Educação
CNPJ Nº 02.422.952/0001-29

O período de vigência do presente contrato será de **08 (oito)** meses a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, mediante termo aditivo, conforme dispõe a Lei 8.666/93.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

Não havendo mais interesse da LOCATÁRIA em continuar a locação, poderá rescindir o presente contrato a qualquer tempo, enviando notificação à (ao) LOCADOR(a), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Constituem ainda motivo para a rescisão do contrato:

- a) o não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais;
- p) o atraso injustificado na liberação do imóvel por parte do Locador;
- c) o atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela LOCATÁRIA, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao Locador o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
- d) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

§1º – Ocorrendo o evento acima apontado, a (o) LOCADOR (a) receberá o imóvel no estado em que se encontrar, não podendo reclamar qualquer indenização por danos nele ocorridos por desgaste do tempo ou devido ao uso normal.

§2º – No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro evento de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel, poderá a Locatária, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o Locador a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao Locador assista qualquer direito a indenização.

CLÁUSULA NONA- DOS EFEITOS

O presente contrato obriga os contratantes 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, pela Locatária, 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 com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção nos termos do que dispõe o art.35, da Lei federal nº 8.245/91.

Havendo necessidade de realização de benfeitorias necessárias, a Locatária comunicará o fato por escrito à Locadora, que deverá tomar todas as providências no sentido de realizá-las. Caso a locadora não promova a realização dessas benfeitorias, a Locatária poderá realizá-las, sem prejuízo do direito de ser indenizada pela despesa realizada, preferencialmente mediante desconto nos valores devidos a título de aluguel.

As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela Locatária, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Secretaria Municipal de Educação
CNPJ N° 02.422.952/0001-29

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO

A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos no Diário Oficial do Município de Timon será providenciada pela Locatária, às suas expensas.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO

O presente contrato se encontra vinculado à **Dispensa de Licitação nº 007/2022**, conforme justificativa fundamentada no art.24, inc. X, da Lei federal nº 8.666/93, devidamente aprovada pelo Secretário, tendo sido analisada pelo **Parecer Jurídico da Assessoria Jurídica – SEMED**, o qual foi aprovado e homologado pelo Procurador-Geral do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Fica eleito o foro de Timon/MA, para dirimir dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de pleno acordo, firmam o presente instrumento em **02 (duas) vias** de igual teor e forma para um só efeito, que, depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes e duas testemunhas, para que produza seus efeitos legais.

Timon/MA, 22 de agosto de 2022.

SAMUEL DE SOUSA SILVA

Locatário

Maria Briolange dos Santos

CPF nº 217.713.913-91

Locador

Testemunhas:

01. Maria das Graças Menezes CPF: 373.509.943-20

02. Isabel Cristina da Cunha CPF: 591.211.813-49