



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 050/2019  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 02. 39/2019  
CONTRATO Nº 071/2019

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI  
CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL  
DE PATOS - PB, E O ESPOLIO DE CLETO  
PEREIRA DA CRUZ CUJO OBJETO  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AS  
INSTALAÇÕES DO CAPS AD DA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
DURANTE O EXERCÍCIO E 2019**

Pelo presente instrumento de Contrato, de um lado A Prefeitura Municipal de Patos - Estado da Paraíba, inscrita no CNPJ/MF 09.084.815/0001-70, com sede na Av. Epitácio Pessoa, 91 centro CEP: 58.700-020 neste ato representado pelo Prefeito Municipal Bonifácio Rocha de Medeiros, doravante denominada LOCATARIO e de outro lado o ESPOLIO DE CLETO PEREIRA DA CRUZ, neste ato representado pela inventariante a Sra. CLEIDE PEREIRA MONTEIRO, portadora do CPF sob o nº 450.932.614-91, e RG sob nº 1003318 SSP-PB, residente a Avenida Governador Argemiro de Figueiredo, nº1540, Apto 307, CEP: 58.037-030, Jardim Oceania, João Pessoa, e por sua procuradora a Sra. CLEDNA PEREIRA MONTEIRO AZEVEDO, CPF: 725.898.174-87 e R.G. 1.412.988- SSP PB, doravante denominada LOCADORA, têm entre si justo e contratado a locação de imóvel, destinado a atender as instalações do CAPS AD – CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL ÁLCOOL E DROGAS, durante o ano de 2019, processado por licitação na modalidade de Dispensa Nº 02. 037/2019, Processo Administrativo N.º 034/2019, sujeitando-se às normas da Lei federal nº. 8.666/93 e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie e às seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam:

Centro Administrativo Aderbal Martins  
Rua Horácio Nóbrega, S/N - Belo Horizonte, (1º. Andar) – Patos/PB  
Telefone: (83) 3423-3610





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO



**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço a Praça Edvaldo Motta, nº166, CEP: 58.700-000, Bairro: Centro, Patos-PB, objeto da matrícula nº 33.691, Cartório: 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Patos - PB, para abrigar as instalações do CAPS AD - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL ÁLCOOL E DROGAS- SECRETARIA DE SAÚDE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS, sob responsabilidade (*Prefeitura Municipal de Patos PB*).

**2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "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".

**3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. 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 LOCATÁRIA;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Centro Administrativo Aderbal Martins  
Rua Horácio Nóbrega, S/N - Belo Horizonte, (1º. Andar) - Patos/PB  
Telefone: (83) 3423-3610





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO



3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:

- a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.1.10. 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;

3.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

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

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

#### 4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

4.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO



reparos duren mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

4.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como: consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

a. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

b. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

c. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

d. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

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

4.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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, de 1991;

**5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

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

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO



construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.000 (Três Mil Reais), perfazendo o valor total de R\$ 36.000,00 (Trinta e Seis Mil Reais).

6.2. 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, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

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

**7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO**

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.3. 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 a LOCADORA 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.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO



regularidade do FISCAL nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal e municipal, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento.

7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.6. e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

7.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

#### 8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1.1. O prazo de vigência do contrato terá início na data da sua assinatura e encerramento em 31 de Dezembro de 2019, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

8.1.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

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

8.1.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 10 (*dez dias*) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### 9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

#### 10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

10.1. 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 Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI*), ou outro que venha





ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO



substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio Vargas – FGV*, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. 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.

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

**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal de Patos - PB, deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**UNIDADE ORÇAMENTARIA: 02.130 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**  
**CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL: 10 302 1019 2077**  
**ELEMENTO DESPESA: 3390.39/3390.36**

**12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

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

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, 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

Centro Administrativo Aderbal Martins  
Rua Horácio Nóbrega, S/N - Belo Horizonte, (1º. Andar) – Patos/PB  
Telefone: (83) 3423-3610





**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO**

prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b. Multa:**

**b.1. Moratória de 1% (um por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

**c. Compensatória de 10% (dez)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

**d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar** com a Prefeitura Municipal de Patos - PB, pelo prazo de até 5 (cinco) 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

**14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:**

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

**14.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.**

**14.3. 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, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.**

**14.4. 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.**

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

**14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do**





**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO**

recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no CADFOR.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.3. 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.

15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5. 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.





**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
GABINETE DO PREFEITO**

15.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.2. Indenizações e multas.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

17.1. Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste contrato, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca de Patos - Estado da Paraíba.

17.2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, 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, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Patos, 29 de Janeiro de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
BONIFÁCIO ROCHA DE MEDEIROS  
CONTRATANTE

  
\_\_\_\_\_  
CLEDNA PEREIRA MONTEIRO AZEVEDO  
PROCURADORA  
CONTRATADA

**Testemunhas:**

Nome:

R.G. nº

Nome:

R.G. nº