CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

PROCURADORIA JURÍDICA
CMS
EXAMINADO E APROVADO
Catarina Queiroz
Consultora Jurídica
Matrícula 6023

CONTRATO CMS N° 018/2014
PROCESSO CMS DE ORIGEM N° PR01020/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, FIRMADO ENTRE A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR E O SR. MÁRIO VIDAL ALBAN.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR**, com sede à Praça Thomé de Souza, s/nº, nesta capital, CNPJ/MF nº 14.674.402/0001-86, neste ato representada por seu Presidente, Vereador **PAULO CÂMARA**, devidamente autorizado pelo art. 36, I e XIX da Resolução nº 910/91, publicada no DOM de 16 e 17/05/91 e o Sr. **MÁRIO VIDAL ALBAN**, solteiro, economista, portador do RG nº 00554683-49, expedido pela SSP/BA, e do CPF/MF sob o nº 000.227.805-72, residente e domiciliado à Rua Teixeira Leal, nº 146, apto 601, bairro da Graça, na cidade do Salvador, Estado da Bahia, doravante denominados, respectivamente, **CMS e LOCADOR**, com base no processo CMS nº 1020/2014, através de **DISPENSA DE LICITAÇÃO** com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, o que fazem também com fulcro na Lei Federal nº 8.245/91, firmam o presente **CONTRATO** de Locação de bem Imóvel conforme as disposições contratuais a seguir alinhadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 O **LOCADOR** dá em locação à **CMS** o imóvel urbano não residencial, salas 403 e 503, situadas na Rua Chile nºs 23/25- Centro, Edf. Eduardo de Morais, nesta capital, para alocação de setores do órgão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO:

2.1 O presente contrato terá duração de **12 (doze) meses** de vigência, contados a partir da assinatura deste, podendo ser prorrogado nos termos legais, de acordo com os interesses das partes, mediante termo aditivo contratual, condicionado este, nos exercícios subsequentes, à existência de dotação orçamentária própria.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR, DO REAJUSTE E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

3.1 O valor do aluguel aqui ajustado é de **R$500,00(quinhentos reais) por sala**, totalizando **R$1.000,00 (hum mil reais) por mês**, consentâneo com o valor vigente no mercado imobiliário e deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, mediante depósito em conta corrente do **LOCADOR**. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas a partir da entrega das chaves à **CMS.**

§1º- Além do aluguel, a CMS pagará as taxas de condomínio, luz água e esgoto. Para tanto, o **LOCADOR** emitirá os recibos necessários.

§2º- O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPC-FGV do período ou de acordo com outro índice que o poder público venha a criar especificamente para locações não residenciais, e, em caso de sua extinção, novo índice será pactuado pelas partes.

§3º- Ocorrendo a extinção do índice de reajuste fixado nesta cláusula, a escolha do novo índice recairá sobre o que refletir o menor acréscimo no valor da locação.

§4º O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso do **LOCADOR** junto à CMS.

§5º As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária: projeto Atividade nº 01.031.016.2001 – Manutenção dos Serviços Técnicos e Administrativos; Elemento de Despesa nº 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física; Fonte Recurso nº 000.

e Administrativos; Elemento de Despesa nº 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física; Fonte Recurso nº 000.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

4.1 Obriga-se o **LOCADOR** a tudo quanto vem expressamente previsto no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91, bem como, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 8.666/93 e, especialmente, a:

4.1.1 Entregar o imóvel ao **LOCATÁRIO** desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, sem qualquer defeito, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.

4.1.2 Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel pela **CMS**.

4.1.3 Garantir à **CMS** contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos de uso, usufruto ou habitação.

4.14 Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.

4.1.5 O **LOCADOR** obriga-se, em caso de alienação do imóvel objeto do presente contrato, a fazer cumprir os termos deste contrato pelos adquirentes, obrigando-se, ainda, a averbar a locação junto à matrícula do imóvel, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91, averbação esta que será providenciada em até 15(quinze) dias contados da assinatura deste contrato, sob pena de desconto de 5% (cinco por cento) no valor do aluguel mensal por dia de atraso no cumprimento desta providência.

4.1.6 Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Contrato.

4.1.7 O **LOCADOR**, com relação ao bem imóvel objeto de locação neste contrato, fica isento do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a **LOCAÇÃO**, nos termos do art. 83, inciso VIII, da lei Municipal nº 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador). **Para fazer jus a esta isenção o(a)**

LOCADOR(A) deve apresentar requerimento junto à SEFAZ, nos termos do que reza o art. 35 do mesmo diploma Legal citado.

4.1.7.1 A Taxa de Coleta, Remoção e destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares – TRSD não incide sobre a unidade imobiliária objeto de locação neste contrato, nos termos do art. 163, inciso V, da Lei Municipal nº 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador).

4.1.8 Pagar as despesas extraordinárias do condomínio, conforme art. 22, inciso X e parágrafo único, da Lei Federal nº 8.245/91; e

4.1.9 Fazer constar da vistoria prévia, quando da entrega das chaves à CMS, a expressa referência a eventuais defeitos existentes, sob pena de, sendo os mesmos descobertos sob constatação técnica posterior, ficar o **LOCADOR** obrigado ao quanto disposto no item 4.1.4.

4.1.10 Fazer constar da vistoria final (item 5.3), quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar a **CMS** de realizar qualquer reparo e/ou indenização posterior.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

5.1 Obriga-se a **CMS** a tudo quanto vem expressamente previsto no Art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91, bem como as disposições da Lei Federal nº 8.666/93 e, especialmente, a:

5.1.1 utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;

5.1.2 Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz e condomínio, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.

5.2 É vedado à **CMS** sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso do **LOCADOR**.

5.3 A **CMS**, ao final da locação, retirará os aparelhos elétricos e eletrônicos por ela instalados, bem como as cortinas, divisórias, móveis e/ou outros bens que não afetem as

benfeitorias de base ou a estrutura física do imóvel e que tenham sido providenciados para a melhor utilização do imóvel à finalidade pública.

5.4 A **CMS** deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, **salvo** as modificações e as obras regularmente autorizadas ou caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DOS REPAROS E DAS BENFEITORIAS:

A **CMS** obriga-se a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa.

§1° Obriga-se o **LOCADOR** a executar no imóvel locado as reparações de que venha o mesmo a necessitar, que não constituam encargo da **CMS,** nos termos do caput desta Cláusula Sexta.

§2° Caso o **LOCADOR** não execute, no imóvel locado, as reparações de que trata o Parágrafo Primeiro, desta Cláusula Sexta num prazo razoável a ser combinado entre as partes, a **CMS** poderá executá-las assim como poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, tudo independentemente de manifestação ou autorização prévia do **LOCADOR,** sendo facultado à **CMS** levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

§3° Será devida indenização, pelo **LOCADOR,** em razão da execução, pela **CMS,** das reparações de que trata o Parágrafo Primeiro, desta Cláusula Sexta, assim como em razão da realização das obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vista à sua utilização, quando houver impossibilidade de levantamento destas, desde que as mesmas venham a agregar valor ao imóvel.

§4° As indenizações de que trata o Parágrafo Terceiro, desta Cláusula Sexta, serão efetivadas mediante compensação nos aluguéis ainda no curso do presente contrato.

§5º Na hipótese de não realização da compensação mencionada no Parágrafo Quarto, desta cláusula Sexta, fica assegurado, à **CMS,** o exercício do direito de retenção, até a efetiva indenização pelo **LOCADOR**, das acessões ou benfeitorias realizadas no imóvel.

§6º As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas pelo **LOCADOR**, salvo quando por ele previamente autorizadas.

§7º Finda a Locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pela **CMS,** sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO:

7.1 O presente contrato será rescindido de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial no caso de expiração de sua vigência acompanhada de ausência de manifestação de interesse das partes em prorrogá-lo, bem como nas hipóteses de incêndio ou desmoronamento/desabamento ou qualquer outro sinistro que torne inviável a manutenção da execução contratual ou se:

7.1.1 Quaisquer das partes contratantes infringirem obrigações legais ou descumprirem quaisquer das cláusulas do presente contrato, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

7.1.2 O imóvel for desapropriado por ente diverso do **LOCATÁRIO**, hipótese em que nenhuma indenização será devida ao **LOCADOR** por parte do **LOCATÁRIO**, cabendo aquele, pleitear os seus direitos junto ao poder expropriante.

7.1.3 Caso a **LOCATÁRIA** venha a necessitar, por motivo de força maior ou relevante interesse público, desocupar o imóvel antes do termo final do contrato, deverá avisar ao **LOCADOR** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, acordando as partes, neste caso, e desde já, a dispensa da multa prevista no caput do Art. 4º lei 8.245/91 e de qualquer outro pagamento em decorrência desta desocupação.

Parágrafo único – Findo o prazo do contrato de locação e havendo recusa do **LOADOR** em receber as chaves do imóvel, deve a **LOCATÁRIA** notificá-lo extrajudicialmente para recebê-las, o que pode ser feito no endereço físico ou no endereço de e-mail constantes do preâmbulo deste contrato, se desobrigando do pagamento do aluguel e, persistindo a recusa, deve a **LOCATÁRIA** ingressar com medida judicial cabível para entrega das chaves em juízo.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO:

As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Salvador, para dirimir quaisquer duvidas ou litígios decorrentes do presente Contrato, com renúncia de quaisquer outros, por mais especiais e/ou privilegiados que sejam.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor, com 02 (duas) testemunhas.

Salvador, 21 de novembro de 2014

PAULO CÂMARA
CMS

MÁRIO VIDAL ALBAN
LOCADOR

Testemunhas:

Rafael de Pinho
CPF: 056555 285 99

CPF: 177.460.355-15