PROCURADORIA JURÍDICA
CMS
EXAMINADO E APROVADO

Thais Gordilho Olivieri
Secretário da Projur
Mat:16.412

CONTRATO CMS N° 040/2017
PROCESSO CMS DE ORIGEM N° 0939/2017

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
O Poder do Cidadão

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL FIRMADO ENTRE A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR** E A **EMPRESA PATRIMONIAL SÃO BERNARDO LTDA.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR - CMS**, representada por seu Presidente, Vereador LEONARDO SILVA PRATES, devidamente autorizado pelo art. 36, incisos I e XIX da Resolução nº 910/91, publicada no DOM de 16 e 17/05/91, com sede na Praça Thomé de Souza, s/n.º, Centro, Salvador/BA, CEP 40.020-010, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e a empresa **PATRIMONIAL SÃO BERNARDO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 14.146.637/0001-03, com sede Av. Tancredo Neves, nº 2.227, Edifício Salvador Prime Torre Work, sala n.º 1.616, Caminho da Árvores, Salvador – Bahia, CEP 41.820-021, neste ato representada pela **Sra. SORAYA PIRES DOURADO**, brasileira, solteira, administradora, portador da Cédula de Identidade Profissional de número 04066848-71 SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob o número 637.219.885-15, residente e domiciliada na Rua Carlos Maron,, número 389, Edifício Residencial Osmar Vieira Santos, ap. 302, Candeal, Salvador/BA, CEP – 40296-220 doravante denominada **LOCADORA**, com base no Processo CMS nº 0939/2017, através de **DISPENSA DE LICITAÇÃO** com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, e também com fulcro na Lei Federal nº 8.245/91, celebram de comum acordo o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, o qual obedecerá as cláusulas e condições a seguir pactuadas, e do qual ficam fazendo parte integrante, independente de transcrição:

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 21, aos 06/10/2017.

PROPOSTA APRESENTADA PELA LOCADORA aos 20/06/2017.

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 939/2017

DA INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO

Este contrato reger-se-á pelas normas de Direito Público, no que couber, da Lei Federal n.º 8.666/93, das Leis Municipais n°s. 4.484/92 (no que couberem) e 8.421/13 (CADIN), bem como dos Decretos Municipais 10.267/93, 15.709/05, 15.984/05 e 24.419/13, e, ainda, da Lei Federal n.º 8.245/91, pelos princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado.

Dever-se-á obedecer rigorosamente às normas aplicáveis a este Contrato, quais sejam: Leis, Decretos, Portarias, instruções e Resoluções, e demais Normas Federais, Estaduais e Municipais, que sejam pertinentes.

§1° - Integram o presente contrato como se aqui transcritos fossem, a proposta de preço da CONTRATADA, as especificações e demais elementos que compuseram o processo de dispensa de licitação, em especial o TERMO DE REFERÊNCIA e seus anexos, caso os tenha.

§2° Havendo divergência entre este Contrato e o Termo de Referência, prevalecerão as disposições deste último, salvo disposição em contrário.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 A **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA** a sala comercial de nº. 506 localizada na Travessa D'Ajuda, n.º 39, Edf. Sul América, Centro, Salvador, Bahia, com Inscrição Imobiliária nº **164.827-6**, para que na mesma se instale e funcione **gabinete de vereador**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1.O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses, com início de vigência na data de sua assinatura**, nos termos do artigo 3° da Lei Federal nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

2.1.3.Caso não tenha interesse na prorrogação, o (a) LOCADOR (A) deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, para análise, com antecedência mínima de 90(noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.2. Ao término do prazo acima citado e não havendo interesse entre as partes em manter o presente contrato, à LOCATÁRIA se compromete a devolver o imóvel locado completamente desocupado, em perfeitas condições de uso, conservação e manutenção, livre de pessoas e objetos, nas mesmas condições em que recebeu.

2.3.O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 8.245, de 1991;

2.4. O contratado deverá comunicar previamente, antecedência de pelo menos 90 (noventa) dias à Administração, sua intenção de alienar o imóvel, sob pena de inadimplemento contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1 As despesas decorrentes da contratação ocorrerão por conta da Atividade 01.031.0016.200132 - Manutenção dos Serviços Técnicos e Administrativos - CMS, elemento de despesa 33.90.39 0.1.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica, do orçamento vigente da **LOCATÁRIA**, devidamente ajustadas nas dotações dos exercícios subsequentes.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DO PAGAMENTO

4.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar, mensalmente, ao LOCADOR ou ao seu procurador legalmente constituído, até 10 (dez) dias do mês subsequente ao vencido, a importância de **R$ 700,00 (setecentos reais) mensais**, perfazendo um **valor total de R$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais)** para o período.

4.1.1 O valor do aluguel de que trata a subcláusula 4.1 será creditado em nome do LOCADOR, no Banco Caixa Econômica Federal, Agência 3843 e Conta Corrente 79-1, operação 003.

4.2. Nenhum pagamento será efetuado ao locador enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajustamento de preço.

4.3. Nenhum pagamento será efetuado à **LOCADORA** enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajustamento de preço.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1 O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, de acordo com a variação do **IPCA-E** no período, ou, na sua falta, índice legalmente previsto à época. (Decreto Municipal nº 15.709 de 14 de junho de 2005).

5.1.1 O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso da **LOCADORA**.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

6.1 Obriga-se a **LOCADORA** ao que dispõe o art. 22 da Lei Federal n.º 8.245/91, combinado com o art.55, inciso II da Lei Federal nº 8.666/93 e, em especial, a:

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

6.1.2.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;

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

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

6.1.4.Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.1.5.Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

6.1.6.Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, caso se exija, conforme discricionariedade;

6.1.7.Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

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

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 equipamento 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, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

6.1.9. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

6.1.10. É ônus do proprietário do imóvel requerer a isenção de IPTU sobre o imóvel locado à Câmara, desta forma, o locador deverá peticionar perante a SEFAZ/SSA, nos termos da Lei Municipal nº. 7.186 de 27 de dezembro de 2006, em particular seus artigos 35 e 83; após entrada em vigência do futuro contrato de locação;

6.1.11.Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

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

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

6.1.14. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na tramitação do processo de dispensa de licitação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

7.1 Obriga-se a LOCATÁRIA ao que dispõe o Art. 23 da Lei Federal n.º 8.245/91, combinado com a Lei Federal nº 8.666/93 e, em especial, a:

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

7.1.3.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;

7.1.4.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;

7.1.5.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;

7.1.6.Comunicar ao (à) LOCADOR (A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.7.Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do (a) LOCADOR (A), sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei Federal n° 8.245, de 1991;

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

7.1.9.Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do (a) LOCADOR (A);

7.1.10.Entregar imediatamente ao (à) LOCADOR (A) 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;

7.1.11.Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

7.1.12.A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

7.1.14.Permitir a vistoria do imóvel pelo (a) LOCADOR (A) 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 Federal nº 8.245, de 1991;

7.1.15.Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1.A fiscalização do futuro contrato será exercida pela **Coordenação de Serviços Gerais** da LOCATÁRIA, na pessoa do seu coordenador, Sr. Geovane da Silva Dias, mat. 6138 ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

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

8.3.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.

8.4.O (A) LOCADOR (A) poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

CLÁUSULA NONA – DA ALTERAÇÃO

9.1. A alteração de quaisquer das cláusulas ou condições contidas neste contrato, só poderá ser procedida através de aditivo assinado pelas partes, conforme disposições da Lei Federal n.º 8.245/91, e, no que couber, as disposições do art. 65 e outros da Lei Federal n.º 8.666/93;

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

10.1 O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nas seguintes situações:

a) por ato unilateral e escrito da LOCATÁRIA, nas situações previstas no artigo 9, incisos I, II, III e IV da Lei nº 8.245/91, e incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações;

a) amigavelmente, por acordo entre as partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardado o interesse público;

b) descumprimento, por parte da LOCADORA, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando à LOCATÁRIA o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação e/ou extrajudicialmente;

c) judicialmente, nos termos da legislação vigente.

10.2 Caso o imóvel seja desapropriado, o contrato será rescindido, hipótese em que nenhuma indenização será devida à LOCADORA por parte da LOCATÁRIA, cabendo àquele, pleitear os seus direitos junto ao poder expropriante;

10.3 Caso a LOCATÁRIA necessitar desocupar o imóvel antes do termo final do contrato, avisando a LOCADORA com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, acordam as partes, neste caso, e desde já, na dispensa da multa prevista no caput do Art. 4º Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 A **LOCADORA**, 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);

11.1.1 A concessão da isenção de que trata o item 11.1 dependerá de requerimento da **LOCADORA**, perante a Secretaria Municipal da Fazenda, nos termos dos artigos 35 e 36 da Lei Municipal nº 7.186/06 (Código tributário e de Rendas do Município do Salvador);

11.2.As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo (a) LOCADOR (A), 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 Federal nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil Pátrio.

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

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

11.4. 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).

11.5. Este contrato será assinado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes, seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

12.1 O presente contrato rege-se pela pelas disposições da Lei Federal nº 8.666/93, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se lhe, também, as disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91.

12.2 Os casos omissos serão resolvidos à luz da legislação acima mencionada, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios do Direito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1 Para dirimir toda e qualquer questão, com origem neste contrato, fica eleito o Foro da Comarca da Cidade do Salvador, com renúncia de qualquer outro.

E por estarem assim de comum acordo justos e contratados, assinam as partes o presente contrato em quatro vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Salvador/BA, 17 de novembro de 2017.

LEONARDO SILVA PRATES
LOCATÁRIA

SORAYA PIRES DOURADO
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

Matheus Enrique B. Nascimento
CPF/MF: 047692975-05

Bruno David Santos
CPF/MF: 045.232.395-92