



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**CNPJ: 01 577 844/0001-62**

+  
**CONTRATO Nº 305/2023 - PMSPC**

**CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DE  
ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DA SECRETARIA  
MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, DURANTE O  
EXERCÍCIO FISCAL DE 2024.**

Pelo presente instrumento de Contrato de locação de imóveis para funcionamento de prédios públicos deste Município, que entre si fazem, de um lado, a **Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes – MA**, órgão público, inscrito no CNPJ sob o nº 01.577.844/0001-62, denominado **LOCATÁRIO**, com sede na Av. Canaã, nº 102, Centro, São Pedro dos Crentes - MA, representado neste ato pelo Prefeito Municipal, o **Sr. ROMULO COSTA ARRUDA**, brasileiro, casado, agente político, portador Carteira de Identidade nº 028495292004-2 SSP/MA e CPF nº 028.230.653-69 e, do outro lado, o **Sr. ANTONIO COELHO DE ARRUDA FILHO**, pessoa física, RG nº **027645442004-0** SSP/MA e CPF nº **242.636.723-72**, com sede na Rua Lírios dos Vale, 14, Centro, São Pedro dos Crentes – MA, de agora em diante denominado **LOCADOR**, são celebrada as seguintes cláusulas, sob os auspícios da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, Lei Complementar nº 123/06 e subsidiariamente as normas e suas alterações posteriores e Lei nº 8.245/91, para locação do objeto descrito na cláusula primeira e regulado pelas demais:

**CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. O presente contrato tem por objetivo a locação do imóvel de propriedade do locador, situado nesta cidade na Rua Lírios dos Vale, s/n, Centro, São Pedro dos Crentes – MA, destinado às **Atividades Administrativas da Secretaria Municipal de Administração**, foi firmado dispensa de licitação nº 046/2023 fundamentado na Lei nº 8.666/93.

**CLAUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

2.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses a partir de 01 de Janeiro de 2024 com término previsto para 31 de dezembro de 2024, podendo, contudo, ser prorrogado, desde que as partes manifestem interesse por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias anteriores ao término do presente.

Parágrafo Único – O término de vigência deste contrato, previsto nesta cláusula, poderá ser antecipado, nos seguintes casos:

- a) Na hipótese de o Município LOCATÁRIO, construir novas instalações. Devendo, contudo, ser o locador comunicado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- b) O Locador transferindo a propriedade do imóvel supracitado, através de Instrumento Público de Venda e Compra, facultado ao Município a permanência no imóvel pelo período de vigência deste contrato, após a efetivação da transação.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE**



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**CNPJ: 01 577 844/0001-62**

3.1. O valor locatício do imóvel importa em **R\$ 2.118,00 (dois mil cento e dezoito reais)** mensais, totalizando assim, a quantia de 25.416,00 (vinte cinco mil quatrocentos e dezesseis reais), para toda a vigência do contrato, cujo pagamento será efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da ocupação do imóvel.

§ 1º - O valor do presente contrato poderá sofrer reajustamento, em caso de prorrogação, segundo o IGPM/FGV ou equivalente.

§ 2º - O LOCADOR apresentará a fatura ou recibo, ficando o pagamento na obrigatoriedade de ser efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, através de TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA em favor do LOCATÁRIO em conta corrente de sua titularidade, (**Banco: Banco do Brasil, Agência: 0291-7, Conta Corrente: 8027-6**) servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação da nota fiscal e/ou fatura;

#### **CLAUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

4.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária

##### **03 - SEC. MUNIC. DE ADMINISTRAÇÃO**

04.122.0052.2004.0000 Manutenção da Sec. De Administração

33.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO.**

5.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, só poderá fazer alterações ou benfeitorias no imóvel mediante autorização do proprietário.

Parágrafo Único - Se outras alterações ou benfeitorias forem realizadas, com prévio consentimento do LOCADOR, integrarão o imóvel, podendo ser indenizadas ou retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que não afetem a estrutura do imóvel.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES**

6.1. Os direitos e obrigações das partes serão reguladas pelo disposto na Lei 8.666/93 e Lei 8.245/91.

#### **CLÁUSULA SETIMA-DA RESCISÃO**

7.1. Este Contrato de Locação poderá ser rescindido, nas seguintes condições:

- a) Findo o prazo da locação;
- b) Nos casos elencados no artigo 9º da Lei Federal 8.245/91;

Parágrafo único – Findo a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo MUNICIPIO/LOCATÁRIO ao LOCADOR, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme laudo de vistoria quando do início da relação contratual e mediante quitação do LOCATÁRIO.

#### **CLAUSULA OITAVA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**CNPJ: 01 577 844/0001-62**

8.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:

8.1.1. Advertência;

8.1.2. 0,3% (três décimos por cento) por dia, até o 10º (décimo) dia de atraso, prestação do serviço, sobre o valor da parcela, por ocorrência;

8.1.3. 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo do valor do contrato, no caso de atraso superior a 10 (dez) dias, com a consequente rescisão contratual, quando for o caso;

8.1.4. 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, nos casos:

- a) inobservância do nível de qualidade dos serviços;
- b) transferência total ou parcial do contrato a terceiros;
- c) subcontratação no todo ou em parte do objeto sem prévia autorização formal da Contratante;
- d) descumprimento que cláusula contratual.

8.2. Suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 2 (dois) anos.

8.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que o contratante promova sua reabilitação.

8.4. O valor das multas aplicadas deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de Papagaios, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis a contar da data da sua aplicação ou poderá ser descontado dos pagamentos das faturas devidas pelo Município, quando for o caso.

**CLÁUSULA NONA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:**

9.1. O locador obriga-se a: Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta; 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; Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel; Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.2. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica; entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

9.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação; exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**CNPJ: 01 577 844/0001-62**

parcelas que estejam sendo exigidas; Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

10.1. Pagar pontualmente o aluguel.

10.2. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

10.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.

10.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

10.5. Pagar pontualmente as despesas com energia elétrica e água de sua responsabilidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS**

11.1. Os casos omissos, assim como as dúvidas, serão resolvidos com base na Lei nº 8.666/93, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça aqui menção expressa.

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Este Contrato se encontra subordinado à legislação específica, na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores e Lei Complementar nº 123/06 e subsidiariamente as normas e suas alterações posteriores, em casos omissos, aos preceitos de direito público, teoria geral de contratos e disposições de direito privado.

Fica eleito o Foro da Cidade de Balsas - MA, o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.

São Pedro dos Crentes – MA, 29 de dezembro de 2023.

ROMULO COSTA ARRUDA  
PREFEITO MUNICIPAL  
LOCATÁRIO





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES  
CNPJ: 01 577 844/0001-62

*Arruda*  
ANTONIO COELHO DE ARRUDA FILHO  
LOCADOR

*Joquebede Neres de Carvalho Alves*  
JOQUEBEDE NERES DE CARVALHO ALVES  
CPF: 607.104.503-70  
PORTARIA Nº 078/2023  
FISCAL DE CONTRATOS

TESTEMUNHAS:

1 *Walter de Souza Lima* CPF: *02803793318*  
2 *Valimara da Silva Maciel* CPF: *522.193.1183.34*