



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



**CARTA CONTRATO**

CONTRATO Nº 036/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE IPIXUNA, POR INTERMÉDIO DA PREFEITURA MUNICIPAL, E O SR. **ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA**.

O MUNICÍPIO DE IPIXUNA, por intermédio da Prefeitura, com sede no município, inscrito no CNPJ sob o nº 04.191.078/0001-91, situado na Avenida Varcy Herculano Barroso, nº 248 - Bairro Centro, neste ato representado pela senhora **MARIA DO SOCORRO DE PAULA OLIVEIRA, Prefeita**, empossada em 01 de janeiro de 2021, e em conformidade com as atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 0989257-5 SSP/AM e inscrito no CPF sob o nº 610.966.792-72, residente e domiciliada a Rua João Trindade, s/nº - Centro, Ipixuna – AM doravante denominada simplesmente LOCATÁRIO, e o Sr. **ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA**, portador da Cédula de Identidade nº 198891 SSP/AC e CPF nº 340.026.772-49, residente e domiciliado no endereço: Rua João Trindade, s/nº, Bairro Centro, CEP 69890-000, no Município de Ipixuna/AM, denominado LOCADOR, tendo em vista o que consta no **Termo de Dispensa de Licitação nº 011/2023**, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, e na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



1.1. O contrato tem como objeto a locação de 02 (duas) sala situada no endereço Avenida Varcy Herculano, nº 407, Bairro Centro, no Município de IPIXUNA, para abrigar as atividades funcionais do anexo da Secretaria Municipal de Saúde com o funcionamento da sala de Fisioterapia Municipal.

1.1.1. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o **Termo de Dispensa de Licitação nº 011/2023** e a proposta do LOCADOR.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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 DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR 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 Administração;

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;



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- 3.1.6.** Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 3.1.7.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das 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 ou de seu fiador;
- 3.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- 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;
- 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.** Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Proc. n°  
Folha  
Rubrica:  
  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
JUNTOS POR UM NOVO TEMPO

**3.1.14.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

**4.1.** O LOCATÁRIO obriga-se a:

**4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste 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, por ocasião 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 para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**4.1.5.** Comunicar ao LOCADOR 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 do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 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 do LOCADOR;

**4.1.9.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo,



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

**4.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, quando previstas, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- 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 de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**4.1.10.1.** O LOCATÁRIO 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.

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

**4.1.12.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

**4.1.13.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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

**5.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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.** O LOCATÁRIO fica desde já autorizado 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 construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**5.3.** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

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

**6.1.** O valor do aluguel mensal é de **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**, perfazendo o valor global anual de **R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais)**.

**6.2.** As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

**6.2.1.** O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR 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 mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de **02 (DOIS) dias úteis**.

**7.1.1.** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **03 (TRÊS) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

**7.1.2.** Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

**7.2.** O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

**7.2.1.** O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

**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 o LOCADOR 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 o LOCATÁRIO.



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



7.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, nos termos da Instrução Normativa nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no que couber.

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

7.6. Será considerado como data do pagamento o dia **em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.**

7.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso.

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



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



8.1. O prazo de vigência do contrato será de **01/06/2023** até **31/05/2024** totalizando **12 (doze) meses**, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

8.2. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

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

8.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (TRINTA) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

## **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, ficando desde já autorizada o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

10.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



**10.1.1.** Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

**10.2.** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

**10.3.** A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

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

**11.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**Gestão/Unidade:** 030301 – Fundo Municipal de Saúde

**Programa de Trabalho:** 10.301.0052.2.062 – Manutenção do Programa de Atenção Básica a Saúde.

**Elemento de Despesa:** 3.3.90.36.10 – Recursos Próprios – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

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

**12.1.** A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

**12.1.1.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



1993.

**12.1.2.** O fiscal do contrato anotarà 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.

**12.1.3.** 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.

**12.1.4.** O LOCADOR 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 no contrato, sujeitará o LOCADOR, 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 prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b.** Multa:

**b.1.** Moratória de até **1% (um por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de **30 (trinta)** dias;

**b.2.** Compensatória de até **30% (trinta por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de IPIXUNA, pelo prazo de até dois anos;

c.1. A penalidade pode implicar suspensão de licitar e impedimento de contratar com qualquer órgão ou entidade da Administração Pública, seja na esfera federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal, conforme Acórdãos nº 2.218/2011 e nº 3.757/2011, da 1ª Câmara do TCU.

d. 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 o LOCADOR ressarcir a Administração 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 ou profissionais 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. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

14.2.3. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa municipal e cobrados



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



judicialmente.

**14.5.1.** Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

**14.6.** As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - MEDIDAS ACAUTELADORAS**

**15.1.** Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**16.1.** O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**16.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

**16.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**16.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



**16.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**16.2.2.1.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **50 (cinquenta por cento)** do valor dos aluguéis restantes, conforme proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

**16.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**16.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

**16.5.** 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.

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

**16.6.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**16.6.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**16.6.3.** Indenizações e multas.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS**

**17.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO**

18.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato na imprensa oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

**19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO**

19.1. Fica eleito o foro da Comarca de IPIXUNA, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

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.

IPIXUNA, 01 de Junho de 2023.

Locatário

Maria do Socorro de Paula Oliveira  
Prefeita Municipal

Locador

Ismael Farias de Oliveira



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



TESTEMUNHAS:

Nome: *Marcos Edwardeiro Soares*  
CPF nº: *847.888.282-00*

Nome: *Carlonreis Martins de Lima*  
CPF nº: *738.100.612-04*