

CONSULTA PÚBLICA nº CP/03/2023/SEPLAGTD-SEPE

Processo administrativo SEI nº 02.010216/2023-68

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•]/202[•]

ANEXO 5 – MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE CONCESSÃO PATROCINADA, PARA IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DE 4 (QUATRO) EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL E 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DESTINADOS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA E AO MERCADO POPULAR, NO MUNICÍPIO DO RECIFE, ENGLOBALANDO OBRAS E SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA, GESTÃO CONDOMINIAL E DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO.

[•] de 202[•]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

[•], Sociedade de Propósito Específico constituída especialmente para a execução do Contrato de Concessão Patrocinada nº [•], com sede em [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], neste ato representada, na forma dos seus ATOS CONSTITUTIVOS, por seu [•], Sr(a). [•], [nacionalidade], [profissão], [estado civil], portador da Cédula de Identidade nº [•] e inscrito no CPF sob o nº [•], residente em [•], doravante denominada **LOCADORA**; e

[Nome], [nacionalidade], [profissão], [estado civil], portador da Cédula de Identidade nº [•] e inscrito no CPF sob o nº [•], residente em [•], doravante denominado **LOCATÁRIO**;

Em conjunto denominadas, PARTES;

Celebram o presente instrumento (“Contrato”), nos termos das cláusulas abaixo e conforme legislação aplicável, em especial a Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

As PARTES declaram ter conhecimento de que este Contrato de Locação se submete às condições impostas pelo Contrato de Concessão Patrocinada de nº [•], de modo que seus termos devem ser interpretados à luz dessas disposições, incluindo as atribuições de gestão do imóvel e do condomínio pela **LOCADORA** e de fiscalização de seus serviços pelo **PODER CONCEDENTE**.

CLÁUSULA 1ª – OBJETO

1.1. O presente Contrato de Locação tem por objeto a locação do imóvel localizado na [endereço], apartamento [•], no Município do Recife, Estado de Pernambuco, CEP [•], registrado no Cartório [•] sob o nº [•], de titularidade do Município do Recife, ao **LOCATÁRIO**, por prazo determinado, para finalidade exclusivamente residencial, e é regido pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, pelas normas aplicáveis à Concessão Patrocinada nº [•] e pelas demais disposições legais e infralegais aplicáveis.

CLÁUSULA 2ª – PRAZO

2.1. O presente Contrato tem prazo de duração de 30 (trinta) meses, prorrogável por igual período, iniciado na data de assinatura, e ao fim do qual o imóvel deverá ser devolvido pelo **LOCATÁRIO** nos termos da Cláusula [•] deste Contrato.

2.2. Este Contrato poderá ser prorrogado, desde que verificado o cumprimento, pelo **LOCATÁRIO**, de todas as suas obrigações e mantido seu enquadramento nos critérios relativos ao atendimento habitacional no âmbito do Contrato de Concessão Patrocinada de nº [•].

2.3. Não havendo oposição do **LOCADOR**, presumir-se-á prorrogada a locação, por igual período, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato e preservado o direito da **LOCADORA** de denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

CLÁUSULA 3ª – CONTRIBUIÇÃO DA LOCAÇÃO SOCIAL

3.1. A contribuição da locação social devida mensalmente pelo **LOCATÁRIO** à **LOCADORA** terá o valor total de R\$ [•], e deverá ser pago integralmente até o dia [•] de cada mês, por meio de pagamento de boleto a ser emitido e encaminhado **LOCADORA**.

3.1.1. A contribuição da locação social devida mensalmente pelo **LOCATÁRIO** à **LOCADORA** engloba os custos do aluguel social e das taxas condominiais, conforme valores discriminados abaixo:

| VALOR DO ALUGUEL | VALOR DO CONDOMÍNIO |
|------------------|---------------------|
| R\$ [•] | R\$ [•] |

3.2. A contribuição da locação social será reajustada anualmente pelo IPCA ou por índice que venha a substituí-lo, devendo a **LOCADORA** explicitar ao **LOCATÁRIO** a aplicação do reajuste quando da primeira cobrança do novo valor.

3.3. Na hipótese de atraso no pagamento da contribuição da locação social pelo **LOCATÁRIO**:

(i) deverá a **LOCADORA** notificá-lo, caso o atraso ultrapasse 15 (quinze) dias;

(ii) deverá a **LOCADORA** realizar avaliação socioeconômica, comprometendo-se o **LOCATÁRIO**, por meio deste Contrato, a colaborar com a realização da referida avaliação, caso o atraso ultrapasse 60 (sessenta) dias;

(iii) deverá a **LOCADORA** solicitar a desocupação voluntária do imóvel e/ou ingressar com ação de despejo nas hipóteses e nos termos previstos na Lei Federal nº 8.245/1991.

3.4. A **LOCADORA** é obrigada a arcar com eventuais tributos referentes ao imóvel, nos termos do artigo 22, inciso VIII, da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA 4ª – GARANTIA

4.1. Fica o **LOCATÁRIO** dispensado de oferecer garantia para a assinatura deste Contrato, sendo essa condição mantida durante todo o período da locação.

CLÁUSULA 5ª – USO DO IMÓVEL E VEDAÇÃO À SUBLOCAÇÃO

5.1. A locação regulada por este Contrato destina-se exclusivamente ao uso do imóvel pelo **LOCATÁRIO** para a sua residência e a de sua família, sendo vedada a sublocação, a cessão deste Contrato ou qualquer forma de transferência da posse direta do imóvel sem que haja prévia autorização pela **LOCADORA**.

5.2. Se verificar o descumprimento ao disposto nesta Cláusula, a **LOCADORA** poderá rescindir o Contrato.

CLÁUSULA 6ª – RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O **LOCATÁRIO** deve restituir o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, desembaraçado de ônus e dívidas, com instalações elétricas e hidráulicas, portas e acessórios, bem como do mobiliário e equipamentos de linha branca, em perfeito funcionamento e integridade.

6.2. O cumprimento do disposto nesta Cláusula será verificado por meio da elaboração e comparação dos seguintes autos de vistoria lavrados pela **LOCADORA**: (i) auto de vistoria de entrada, anexado a este Contrato antes de sua assinatura; (ii) auto de vistoria de saída, a ser elaborado após a devolução do imóvel.

6.3. Pelo presente, o **LOCATÁRIO** declara que recebeu o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, nos termos registrados no auto de vistoria de entrada.

CLÁUSULA 7ª – BENFEITORIAS

7.1. A realização de qualquer benfeitoria, inclusive as necessárias, fica condicionada à prévia anuência por parte da **LOCADORA**, o qual terá o direito de realizá-la diretamente ou, ainda, autorizar ou recusar sua realização, a seu critério.

7.2. Benfeitorias realizadas pelo **LOCATÁRIO** sem anuência da **LOCADORA** não serão indenizáveis e ficarão sujeitas a aceitação ou recusa desta, sendo que, neste caso, deve o **LOCATÁRIO** desfazê-las antes da devolução do imóvel ou arcar com o seu desfazimento.

7.3. É responsabilidade do **LOCATÁRIO** arcar com eventuais danos ao imóvel, suas instalações elétricas e hidráulicas, portas e acessórios, bem como do mobiliário e equipamentos de linha

branca provocados por ele ou por terceiros a ele relacionados (como dependentes, familiares, visitantes ou prepostos), ainda que ausente dolo ou culpa, deverão ser por esses indenizados.

7.4. Caso ocorram danos ao mobiliário ou equipamentos de linha branca, caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar sua substituição por item de qualidade equivalente.

CLÁUSULA 8ª – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

8.1. Além das obrigações previstas pelo artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991, são obrigações da **LOCADORA**:

(i) assegurar o regular uso do imóvel pelo **LOCATÁRIO** e adequado padrão dos serviços correlatos;

(ii) comunicar ao **LOCATÁRIO** sobre eventuais alterações referentes aos serviços associados à locação;

(iii) disponibilizar canal de ouvidoria para o recebimento de dúvidas e reclamações e para solicitações emergenciais referentes ao uso do imóvel e serviços correlatos;

(iv) analisar de modo célere pedidos para a realização de benfeitorias necessárias, após solicitação do **LOCATÁRIO** ou identificação de sua necessidade para a adequada conservação do imóvel;

(v) respeitar a privacidade e proteger os dados pessoais do **LOCATÁRIO**.

8.2. São de responsabilidade da **LOCADORA** eventuais vícios ou defeitos do imóvel anteriores à locação.

CLÁUSULA 9ª – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

9.1 Além das obrigações previstas pelo artigo 23 da Lei Federal nº 8.245/1991, são obrigações do **LOCATÁRIO**:

(i) cumprir as normas do condomínio e respeitar regras referentes a padrões de incomodidade;

(ii) prezar pela boa convivência com os demais locatários residentes no edifício, assim como com trabalhadores e visitantes que o frequentarem;

(iii) não sublocar o imóvel e nem ceder a sua posse direta sem a prévia autorização da **LOCADORA**;

(iv) arcar com o pagamento de despesas de energia elétrica, água, esgoto e gás encanado referentes ao imóvel, que não estão inclusas nos valores referidos na Cláusula 3 deste Contrato;

(v) realizar a conservação do imóvel e de suas instalações elétricas e hidráulicas, portas e acessórios, bem como do mobiliário e equipamentos de linha branca; e

(vi) manter o imóvel em condições aceitáveis de limpeza e habitabilidade.

CLÁUSULA 10ª – FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 O presente Contrato deverá ser formalizado, prioritariamente, no nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação no disposto nos arts. 1.647, 1.648 e 1.649 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil).

10.1.1 Para a formalização do presente Contrato bastará simples declaração da mulher, que se compromete a apresentar somente informações verídicas à **LOCADORA**, acerca dos dados relativos do cônjuge ou ao companheiro, se houver.

10.1.2. Caso identificadas pela **LOCADORA** informações falsas na declaração supramencionada, o presente Contrato poderá ser rescindido pela **LOCADORA**, após comunicação ao **LOCATÁRIO**, que poderá retificar as informações apresentadas, com a devida justificativa, no prazo máximo de 7 (sete) dias.

CLÁUSULA 11ª – RESCISÃO

11.1 O presente Contrato poderá ser rescindido:

11.1.1. Por comum acordo entre as partes ou, a qualquer tempo, por iniciativa do **LOCATÁRIO**, mediante prévia comunicação à **LOCADORA**, com antecedência de 30 (trinta) dias, sem que isso enseje a aplicação de multa; ou

11.1.2. Pela **LOCADORA**, se verificada a hipótese prevista na Cláusula 10.1.1. e consideradas insuficientes as justificativas apresentadas pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 12ª – FORO

12.1. As partes elegem o foro da cidade do Recife, no Estado de Pernambuco, para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Contrato de Locação.

Por estarem assim justos e contratados, as **PARTES** firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas.

Recife, [●] de [●] de [●].

[●]

[●]

CONSULTA PÚBLICA