CONTRATO Nº 190/2020/SEMEC/PMT
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 044.19694/2020/SEMEC/PMT
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 03/2020/SEMEC – Artigo 24, Inciso X, da Lei 8.666/93.

CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DOM MIGUEL CÂMARA, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TERESINA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMEC – E AMC-EMREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NOME FANTASIA AMC IMOBILIÁRIA, NOS TERMOS DAS LEIS Nºs 8.666/93 E 8.245/91, E DECRETO MUNICIPAL Nº 13.183 DE 17 DE ABRIL DE 2013.

CONTA BANCÁRIA:
BANCO DO BRASIL - 001
AGÊNCIA Nº 4249-8
C/CORRENTE Nº 11298-4

O MUNICÍPIO DE TERESINA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito sob o CNPJ nº 06.554.869/0001-64, com sede na Praça Marechal Deodoro, nº 860, Palácio da Cidade, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMEC,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.554.869/0005-98, com sede nesta cidade, à Rua Areolino de Abreu, nº 1507, centro, doravante denominada **LOCATÁRIA**, representada neste ato pelo seu Secretário, **KLEBER MONTEZUMA FAGUNDES DOS SANTOS,** brasileiro, economista, inscrito no CPF sob o nº 077.825.433-04, RG nº 186.351 - SSP-PI, residente nesta cidade, na Rua Honório Parente, nº 1801, Edifício Murano, aptº 302, bairro de Fátima, CEP 64.048-360, Teresina-PI, e de outro lado, a **AMC-EMREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME**, nome fantasia **AMC IMOBILIÁRIA**, inscrita no CNPJ nº 07.921.065/0001-19, com endereço na Av. Dom Severino, nº 2074, Bairro São Cristóvão, Ed. Zé de Carvalho, Sala 201, Teresina-PI, CEP: 64.051-160, denominada **LOCADORA**, representada por seu sócio-administrador **ABELARDO MENEZES DE CARVALHO FILHO**, portador do RG nº 2.105.678-SSP/PI e do CPF nº 025.843.983-11, residente na Rua Dois, Loteamento Kennedy Park, Quadra E, Lote 14, Bairro Zoobotânico, Teresina-PI, CEP: 64.064-037, portador do RG nº 244.193-SSP/PI e do CPF nº 234.598.244-68, residente na Rua Tomaz Tajra, nº 1809, aptoº 600, bairro de Fátima, Teresina-PI, resolvem de comum acordo firmar o presente contrato de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DOM MIGUEL CÂMARA**, com embasamento no Processo Administrativo acima referido, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Decreto Municipal nº 13.183, de 17 de abril de 2013, mediante cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. O presente contrato tem por objeto a **locação de imóvel localizado na Av. Ininga, nº 900, Bairro de Fátima, Teresina-PI, CEP: 64049-375, para funcionamento da Escola Municipal Dom Miguel Câmara**, conforme descrição no anexo único do Contrato e verificado no registro do imóvel e no laudo de avaliação imobiliária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO LOCAL DE EXECUÇÃO:

2.1. A execução do objeto deste Contrato deverá se dar no imóvel descrito no anexo único deste instrumento, onde a Locadora deverá fornecer todas as condições para que a Locatária exerça as prerrogativas inerentes a sua condição, sem qualquer tipo de turbação ou interferência externa.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOCUMENTAÇÃO E DA VINCULAÇÃO:

3.1. Fazem parte integrante deste Contrato e a ele se vinculam, independentemente de transcrição e juntada, dentre outros, a proposta de locação comercial elaborada pela AMC Imobiliária; avaliação imobiliária realizada pela SEMEC; despacho autorizativo do Secretário; despacho da dotação orçamentária; Ofício nº 790/2020/GAB/SEMEC contendo autorização do Prefeito Municipal para a contratação; documentos de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e de FGTS da futura Contratada; justificativa para contratação direta; planilha de código e-governe e Termo de Ratificação, todos documentos integrantes do processo administrativo nº 044.19694/2019.

CLÁUSULA QUARTA – DA PREVISÃO DE CUSTOS:

4.1. As partes fixam o valor mensal de aluguel em R$ 8.000,00 (oito mil reais).

4.2. A LOCADORA anui expressamente com o resultado do laudo de avaliação mencionado nesta cláusula.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO:

5.1. O pagamento da locação do imóvel será feito mensalmente, de acordo com o cumprimento das obrigações elencadas nas Cláusulas Nona e Décima, acompanhadas do correspondente recibo, sem qualquer custo adicional, além do valor constante no Contrato.

5.2. Os aluguéis serão cobrados mediante requerimento da LOCADORA ou de seu representante legalmente constituído, dirigido à Secretaria Municipal de Educação – SEMEC, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, obrigando-se a LOCATÁRIA a providenciar o pagamento.

5.3. A cada mês, a solicitação de pagamento deverá ser realizada pela LOCADORA, dirigindo-se ao protocolo para abertura de processo administrativo, portando requerimento de pagamento com mês e o valor a ser pago, bem como a cópia do contrato, da nota de empenho, da certidão negativa de débitos do IPTU e das certidões negativas de débito referentes à contratada.

5.4. O pagamento será realizado no prazo de lei, em até 30 dias, contados a partir da data final do período de adimplemento a que se referir, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicadas pelo contratado, preferencialmente na instituição financeira Banco do Brasil S/A.

5.5. Para início do procedimento de pagamento pela Administração, é imprescindível à Contratada a abertura de Processo Administrativo de Pagamento, a ser realizada no Protocolo da Secretaria Municipal de Educação, situada a Rua Areolino de Abreu nº 1507, bairro Centro CEP 614000-180, nos horários de 08h00min às 14h00min, de segunda a sexta feira.

5.6. O pagamento somente será autorizado depois de efetuado o "atesto" pelo servidor competente na nota fiscal apresentada e depois de verificada a regularidade fiscal do contratado.
5.7. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
5.8. Antes de cada pagamento à contratada, será realizada consulta para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no Termo.
5.9. Constatando-se situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.
5.10. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da contratada, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
5.11. Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à contratada a ampla defesa.
5.12. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a contratada não regularize sua situação.
5.13. Somente por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante, não será rescindido o contrato em execução com a contratada inadimplente.
5.16. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
5.16.1. A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE DE PREÇOS:

6.1. Durante a vigência do Contrato, será possível o reajuste do preço do aluguel para manter o equilíbrio econômico financeiro do contrato, pelo índice acumulado do IGPM/FGV dos 12 (doze) meses do ano anterior, **desde que tenha disponibilidade orçamentária e haja real necessidade da sua aplicação.**
6.2. Somente após 12 (doze) da data da assinatura do Contrato de locação será possível o reajuste do preço do aluguel nos termos previstos nesta Cláusula Contratual.
6.3. O reajuste do valor do aluguel não terá efeitos retroativos.
6.4. Na falta do índice IGPM/FGV, por motivo de extinção, fica, desde já, estabelecido que os índices substitutos de reajustamento serão, sucessivamente, o IPC (FIPE) e o IGP (FGV). Na falta destes índices, o reajuste será feito pela média de 03 (três) outros índices que reflitam a variação da inflação, à escolha das partes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

7.1. As despesas decorrentes desta contratação serão suportadas com a Classificação Orçamentária 09001.1236100172.647 – Administração do Ensino Fundamental, no Elemento de Despesas 3390.39 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Código 3390.39 na Fonte de Recursos da PMT/SEMEC na (001200).

CLÁUSULA OITAVA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL:

8.1. O prazo de vigência do contrato é de 60 (sessenta) meses, contados da data da sua assinatura, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

8.2. O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome da LOCATÁRIA e verificada a manutenção da condição de atualidade do preço mediante pesquisa de mercado, nos termos do art. 51 da Lei nº 8.245/91.

8.3. Caso a prorrogação não seja de interesse de qualquer das partes, a Locadora deverá se manifestar com antecedência mínima de 06 (seis) meses antes do vencimento do contrato, e a Locatária, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do contrato.

8.4. O contrato continuará em vigor na hipótese de transferência a terceiros, sob qualquer título, do domínio, da posse, bem como de quaisquer outros direitos relativos ao imóvel locado.

8.5. Antes do vencimento do contrato, por interesse da locatária, o contrato poderá ser prorrogado por igual ou menor período.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

9.1. A LOCADORA é obrigada a:

9.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, a partir do envio pela Locatária a Locadora, do contrato e da Nota de Empenho devidamente assinados;

9.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

9.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

9.1.4. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.;

9.1.5. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;

9.1.6. Responder pelos débitos (saldo devedor) de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

9.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

9.1.8. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

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

9.1.10. Não retomar, nem tentar retomar o imóvel locado, salvo ao término da locação;

9.1.11. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

10.1. A LOCATÁRIA é obrigada a:

10.1.1. Realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião do recebimento das chaves, e registrar, no Termo de Vistoria para Recebimento do Imóvel, os defeitos e quaisquer desconformidades relativas a este Contrato;

10.1.1. Realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião do recebimento das chaves, e registrar, no Termo de Vistoria para Recebimento do Imóvel, os defeitos e quaisquer desconformidades relativas a este Contrato;
10.1.2. Comunicar imediatamente, por escrito, à LOCADORA qualquer avaria na estrutura do imóvel locado e/ou nos bens necessários, úteis e/ou voluptuários nele incorporados;
10.1.3. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA, mediante recibo, quaisquer papéis e documentos, destinados à LOCADORA, que eventualmente lhe sejam entregues;
10.1.4. Pagar pontualmente o aluguel;
10.1.5. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada na Cláusula Primeira deste Contrato;
10.1.6. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
10.1.7. Conservar o imóvel locado e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular e modificações decorrentes de autorização expressa e/ou tácita da LOCATÁRIA;
10.1.8. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
10.1.9. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
10.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
10.1.11. Realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião da devolução das chaves e registrar em Termo de Vistoria para Devolução do Imóvel as providências adotadas para o cumprimento deste Contrato.

CLÁSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA:

11.1. Com base no § 3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei nº 8.666/93, são atribuídas à LOCATÁRIA as seguintes prerrogativas:
11.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada a LOCADORA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
11.1.2. As cláusulas econômico-financeiras e monetárias do contrato administrativo não poderão ser alteradas sem prévia concordância da LOCADORA.
11.1.3. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
11.1.3.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações da LOCADORA;
11.1.3.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.
11.1.3.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:

12.1. São hipóteses que autorizam a rescisão do contrato:
12.1.1. Não cumprimento de cláusulas contratuais, de especificações, dos detalhes executivos ou de prazos;
12.1.2. Cumprimento irregular de cláusulas contratuais, de especificações, dos detalhes

executivos ou de prazos;
12.1.3. Lentidão no seu cumprimento, levando a Contratante a comprovar a impossibilidade da conclusão do serviço nos prazos estipulados;
12.1.4. Atraso injustificado no início dos serviços;
12.1.5. A paralisação dos serviços sem justa causa e prévia comunicação a Contratante;
12.1.6. A Subcontratação total ou parcial do seu objeto, a associação da contratada a outrem, cessão ou transferência total ou parcial, bem como fusão, cisão ou incorporação da Contratada, não admitido previamente pela Contratante;
12.1.7. Desatendimento às determinações regulares das autoridades designadas para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como a de seus superiores;
12.1.8. Cometimento reiterado de faltas na execução do objeto contratado;
12.1.9. Decretação de falência ou a instauração de insolvência civil em condições que, a juízo da Contratante, ponham em risco a perfeita execução dos serviços;
12.1.10. Dissolução da sociedade Contratada;
12.1.11. Alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da contratada que, a juízo da Contratante, prejudique a execução do contrato;
12.1.12. Razões de interesse do serviço público de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela Contratante e exaradas no processo administrativo referente ao Contrato;
12.1.13. Supressão dos serviços que acarretem modificações do valor inicial do Contrato além do limite imposto ao contratado;
12.1.14. Suspensão de sua execução, por ordem escrita da Contratante por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, ou ainda por repetidas suspensões que totalizem o mesmo prazo, independentemente do pagamento obrigatório de indenizações pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações. É assegurado a contratada, nesses casos, o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas, até que seja normalizada a situação;
12.1.15. Atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela Contratante, em razão da execução do objeto do(a) Contrato(a), ou parcelas destes, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao(a) Contratado(a), o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações, até que seja normalizada a situação;
12.1.16. Não liberação, pela Contratante, de área ou local para execução dos serviços, nos prazos contratuais, assegurado ao(a) Contratado(a) o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações, até que seja normalizada a situação;
12.1.17. Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovado, que seja impeditivo da execução do Contrato;
12.1.18. Descumprimento do disposto no inciso V do Art. 27 da Lei de Licitações, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.
12.2. A rescisão se dará:
12.2.1. **Administrativamente, no caso das alíneas 12.1.1. a 12.1.12. e 12.1.18.;**
12.2.2. **Amigavelmente pelas partes**;
12.2.3. **Judicialmente, nos termos da legislação**.
12.3. A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
12.4. No caso de rescisão administrativa embasada em razões de interesse do serviço público, previstos nos subitens 12.1.12. a 12.1.18., desta cláusula, sem que haja culpa do(a) Contratado(a), este será ressarcido dos prejuízos que houver sofrido, regularmente comprovado, tendo ainda direito a:

12.4.1. Devolução da garantia prestada;
12.4.2. Pagamento devido pela execução do Contrato até a data da rescisão;
12.4.3. Pagamento do custo de desmobilização.

12.5. A rescisão administrativa elencadas no subitem 12.1.1. desta cláusula poderá acarretar as seguintes consequências, aplicáveis segundo a ocorrência que a justificar, sem prejuízos das sanções previstas:

12.5.1. Assunção imediata do objeto do Contrato, no estado e local em que se encontrar, por ato próprio da Contratante;

12.5.2. Ocupação e utilização nos termos da legislação vigente, do local, instalação, equipamentos, material e pessoal empregados na execução do Contrato, necessário à sua continuidade, a serem devolvidos ou ressarcidos posteriormente, mediante avaliação na forma do inciso V do Art. 58, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações;

12.5.3. Execução de garantia contratual, para ressarcimento a Contratante dos valores das multas e indenizações a ela devidas;

12.5.4. Retenção dos créditos decorrentes do Contrato até o limite dos prejuízos causados a CONTRATANTE.

12.6. A aplicação das medidas previstas nos subitens 12.5.1. e 12.5.2. do subitem anterior fica a critério da Contratante, que poderá dar continuidade às obras e/ou serviços por execução direta ou indireta.

12.7. O presente Contrato poderá ser rescindido, ainda, pela Contratante, se a Contratada transferir a terceiros, no todo ou em parte, a execução das obras e/ou serviços contratados, sem prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

12.8. Não poderão ser invocados como motivo de força maior ou caso fortuito, senão aquele previsto no Art. 393 do Código Civil Brasileiro.

12.5. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS:

13.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

13.2. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização da LOCADORA, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que A LOCATÁRIA seja integralmente indenizada.

13.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pela LOCATÁRIA, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

13.4. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizadas pela LOCATÁRIA poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

13.5. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pela LOCADORA, serão indenizadas.

13.6. A instalação de benfeitorias para garantia da segurança do patrimônio público, de autoridades, servidores, colaboradores vinculados a LOCATÁRIA, de visitantes e de informações, serão consideradas previamente autorizadas pela LOCADORA e serão introduzidas no imóvel locado mediante prévia justificativa em processo administrativo a ser instaurado especificamente para o registro do histórico de ocorrências relacionadas ao recebimento, conservação e devolução do imóvel locado.

13.7. Do processo administrativo referido no item anterior, não constarão registros que devam estar submetidos, ainda que apenas temporariamente, a restrições de acesso público, em razão de sua imprescindibilidade para a segurança de pessoas referidas em processos que corram sob segredo de justiça, da sociedade e do Estado.

13.7.1. As benfeitorias instaladas para garantia da segurança do patrimônio público, de pessoas e de informações, se incorporadas à edificação durante à locação, deverão ser retiradas pela LOCATÁRIA, com devolução do imóvel ao estado anterior, se a LOCADORA, em até 60 (sessenta) dias contados da notificação de rescisão do contrato que lhe seja expedida pela LOCATÁRIA, sob pena de decadência, apresentar a este requerimento expresso;

13.7.2. As benfeitorias, instaladas pela LOCATÁRIA e que possam ser removidas sem gerar danos à estrutura da edificação (tais como lambris, biombos, tapetes, etc), poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA.

13.8. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pela LOCADORA não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES:

14.1. Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 8.666, de 1993 e da Lei nº 10.520, de 2002, a Contratada que:

14.1.1. Inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

14.1.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto;

14.1.3. Fraudar na execução do contrato;

14.1.4. Comportar-se de modo inidôneo;

14.1.5. Cometer fraude fiscal;

14.1.6. Não mantiver a proposta.

14.2. A Contratada que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

14.2.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;

14.2.2. Multa moratória de 2% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 20% (vinte por cento);

14.2.3. Multa compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

14.2.3.1. Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;

14.2.4. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;

14.2.5. Impedimento de licitar e contratar com o Município, com o consequente descredenciamento do Cadastro de Fornecedores da PMT pelo prazo de até cinco anos;

14.2.6. 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 a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados;

14.3. Também ficam sujeitas às penalidades do art. 87, III e IV da Lei nº 8.666, de 1993, a Contratada que:

14.3.1. Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

14.3.2. Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
14.3.3. Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados;
14.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999;
14.5. 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;
14.6. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro de Fornecedores da PMT.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

15.1. Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.
15.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais.
15.2. O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.
15.3. A LOCATÁRIA preterida no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.
15.3.1. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.
15.4. Na hipótese da LOCATÁRIA não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL À LOCADORA

16.1. Ao término da locação, o imóvel locado será devolvido a locadora, limpo e no estado de conservação registrado nos Laudos de Vistoria prévios ao recebimento do imóvel e ao recebimento das benfeitorias.
16.2. A LOCADORA será notificada com antecedência de no mínimo 05 (cinco) dias úteis, quanto às datas e horários nos quais serão colhidos os elementos para produção do Laudo de Vistoria para Devolução do Imóvel;
16.3. A LOCADORA poderá se fazer representar por profissional de sua confiança durante os trabalhos de produção do laudo, que também será integrado por fotos, destinado a registrar, de modo o mais fiel possível, o estado do imóvel e das benfeitorias quando do término da locação;
16.4. O termo final do presente contrato dar-se-á com a entrega, à LOCADORA, de cópia do Laudo de Vistoria para Devolução do Imóvel, elaborado por equipe técnica da Secretaria Municipal de Educação ou empresa habilitada para tal serviço. A partir do termo final, a LOCADORA terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para proceder aos exames e contestações que entender necessários, assinar e entregar à LOCATÁRIA duas vias do Termo de

Devolução do Imóvel. Uma das vias será devolvida à LOCADORA, devidamente assinada pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

17.1. A execução e acompanhamento do instrumento contratual serão fiscalizados pela Gerência de Administração – GA, por meio do gerente Marcos Maurício Pagels de Sá, que será responsável pelos serviços, de forma a fazer cumprir rigorosamente os detalhes executivos, as especificações, os prazos e as condições do Contrato, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93.

17.2. O servidor designado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, competindo-lhe entre outras atribuições:

17.2.1. Solicitar da LOCADORA todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

17.2.2. Comunicar a LOCADORA o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

17.2.3. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

17.2.4. Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

17.2.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

17.2.6. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Educação – AJ/SEMEC a minuta do termo aditivo de renovação contratual observando a Cláusula Sétima deste Contrato;

17.2.7. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

17.2.8. Informar imediatamente, no prazo máximo de 02 (dois) dias a contar da data do conhecimento pelo fiscal do contrato, à Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Educação – AJ/SEMEC quaisquer erros, imperfeições ou desacordos com as especificações ou prazo de entrega do imóvel que forem verificadas na execução do contrato para que a contratada seja acionada juridicamente no prazo máximo de 02 (dois) dias a contar da data do conhecimento pelo fiscal do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – SUBCONTRATAÇÃO:

18.1. É expressamente vedada a subcontratação total ou parcial do objeto contratual, sob pena de rescisão contratual, sem prejuízo da aplicação de penalidades previstas no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS NORMAS APLICÁVEIS:

19.1. O contrato fundamentar-se-á na:

19.1.1. Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos);

19.1.2. Lei nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);

19.1.3. Lei nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

20.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO:

21.1. A CONTRATANTE, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à assinatura deste Contrato, providenciará a sua publicação, no Diário Oficial do Município – DOM, visando garantir, eficácia do ato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS:

22.1. Os casos omissos serão submetidos ao parecer do Órgão Jurídico da PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA, e resolvidos de conformidade com o preceituado na Lei nº 8.666/93, suas alterações posteriores, a Lei nº 8.245/91 e demais legislação vigente, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO:

23.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Teresina, como sendo o competente para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

23.2. E por estarem assim justos e acordados, assinaram o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

Teresina-PI, 29 de abril de 2020.

KLEBER MONTEZUMA FAGUNDES DOS SANTOS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMEC
LOCATÁRIA

ABELARDO MENEZES DE CARVALHO FILHO
AMC-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS-ME
LOCADORA

ANEXO ÚNICO AO CONTRATO Nº 190/2020/SEMEC/PMT
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 044.19694/2019/SEMEC/PMT
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 03/2020/SEMEC – Artigo 24, Inciso X, da Lei 8.666/93.

Item	Descrição do imóvel	Valor total mensal (R$)
01	Imóvel localizado na av. Ininga, nº 900, Bairro de Fátima, Teresina-PI, CEP: 64049-375. Inscrito no 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis.	8.000,00

Teresina-PI, 29 de abril de 2020.

KLEBER MONTEZUMA FAGUNDES DOS SANTOS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMEC
LOCATÁRIA

ABELARDO MENEZES DE CARVALHO FILHO
AMC-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS-ME
LOCADORA