CONTRATO Nº 122/2020/SEMA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 042.5678/2019

DISPENSA DE LICITAÇÃO – Art. 24, Inciso X, da Lei 8.666/93.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TERESINA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS E O SENHOR ERLANDERSON DANTAS BRANDÃO, NOS TERMOS DAS LEIS Nº 8.666/93, 8.245/91.

Pelo presente instrumento particular de um lado o **MUNICÍPIO DE TERESINA,** pessoa jurídica de direito público interno, com sede, administração e foro, na Praça Marechal Deodoro, nº 860, Palácio da Cidade, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS – SEMA**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.554.869/0007-50, com sede nesta cidade, na Rua Firmino Pires, nº 121, Centro, doravante denominada **LOCATÁRIA,** representada neste ato por seu Secretário **Raimundo Nonato Moura Rodrigues,** brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 393.740.503-82, RG Nº 976.703 - SSP-PI, residente nesta cidade, e do outro lado, Erlanderson Dantas Brandão, inscrito no CPF nº 848.463.563-53, RG nº 1554548 SSP-PI, residente na Avenida São Francisco, Bairro Tancredo Neves, nesta cidade, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem de comum acordo firmar o presente Contrato de LOCAÇÃO DE IMÓVEL, considerando o Processo Administrativo acima referido, modalidade **DISPENSA DE LICITAÇÃO,** de acordo com a Lei nº 8.666/1993, c/c Lei nº 8.245/1991 e suas alterações, mediante cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação do imóvel situado na Rua Celso Pinheiro, nº 3.476, Bairro Três Andares, Teresina-PI, destinado a abrigar o Arquivo Público Municipal, conforme especificações constantes nos documentos acostados ao Processo Administrativo acima referido, que integram o presente contrato, independente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA PREVISÃO DE CUSTOS E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Tendo em vista os laudos de avaliação do imóvel, (fls. 53-71 e 107-114), em consideração às características do bem, os valores praticados no mercado imobiliário da

região e em atendimento à Proposta de Locação assinada pelo locador, **as partes fixam o aluguel mensal em R$ 10.000,00 (dez mil reais).**

2.2. O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de avaliação mencionado no subitem anterior.

2.3. O pagamento da locação do imóvel será feito mensalmente, de acordo com cumprimento das obrigações elencadas nos itens 6.1 e 6.2 deste instrumento, acompanhadas da correspondente Nota Fiscal, sem qualquer custo adicional, além do valor constante no Contrato.

2.4. Os aluguéis serão cobrados mediante requerimento do LOCADOR ou de seu representante legalmente constituído, dirigido à Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, obrigando-se a LOCATÁRIA a providenciar o pagamento.

2.5. A cada mês, a solicitação de pagamento deverá ser realizada pelo LOCADOR, 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 pessoa física (proprietária do imóvel).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE DE PREÇOS

3.1. Após 12 (doze) meses será possível o reajuste do preço do aluguel para manter o equilíbrio econômico financeiro do contrato, pelo índice acumulado do IGP-M dos 12 (doze) meses do ano anterior ou outro índice que o suceder, desde que tenha disponibilidade orçamentária, e haja real necessidade da sua aplicação.

CLÁUSULA QUARTA – DA FONTE DE RECURSOS

4.1. As despesas decorrentes da citada locação serão suportadas com recursos provenientes das Fontes 1001100 – Recursos Ordinários Geral, no elemento de despesa 339036 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL E DA PRORROGAÇÃO

5.1. O prazo de vigência do contrato é de 10 (dez) anos, contados da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, por meio de termos aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas a obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

5.2. Caso a prorrogação não seja de interesse de qualquer das partes, o Locador 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.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1. A LOCADORA é obrigada a:

a) Entregar a LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, no prazo máximo de 05 (cinco) dias.

b) 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;

c) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

d) 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.;

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

f) 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 anteriores à locação;

g) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

h) Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;

i) 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;

j) Averbar o contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

k) A LOCATÁRIA deverá cumprir todos os termos do Termo de Referência, bem como os deste contrato.

DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

6.2. A LOCATÁRIA é obrigada a:

a) Pagar pontualmente o aluguel;

b) Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2 do Termo de Referência do Processo Administrativo;

c) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

e) 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;

f) Responder pelos débitos de energia elétrica, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

g) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

7.1. Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas à LOCATÁRIA as seguintes prerrogativas:

7.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

7.1.2. As cláusulas econômico-financeiras e monetárias do contrato administrativo não poderão ser alteradas sem prévia concordância do LOCADOR.

7.1.3. 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:

7.1.3.1. 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.

7.1.3.2. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

8.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o contrato:

8.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

8.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

8.1.3. Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pela LOCATÁRIA;

8.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

8.1.5. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da locatária no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

8.2. Na hipótese de morte do LOCADOR, a locação será transmitida aos seus herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

CLÁUSULA NONA – DAS ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS

9.1. 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.

9.2. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, 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.

9.3. 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.

9.4. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis 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.

9.5. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

9.6. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR 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 - DAS PENALIDADES

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará ao LOCADOR às seguintes penalidades, na forma do art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

10.1.1. ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

10.1.2. MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

10.1.3. SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

10.1.4. 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 autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

10.2. As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

11.1. Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal 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 o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca:

11.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais.

11.2. O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

11.3. 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:

11.3.1. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

11.4. Na hipótese de a 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 Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A execução e acompanhamento do instrumento contratual serão fiscalizados pela Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos – SEMA, por servidor designado, que será responsável pelo cumprimento das obrigações da locatária e do locador, 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.

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

12.2.1. Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

12.2.2. Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

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

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

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

12.2.6. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar ao Gabinete da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos – SEMA a solicitação do termo aditivo de prorrogação contratual no prazo estabelecido no item 5;

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

12.2.8. Informar imediatamente, no prazo máximo de 02 (dois) dias a contar da data do conhecimento pelo fiscal do contrato, à Assessoria da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos – SEMA quaisquer erros, imperfeições ou desacordos com as especificações ou prazo de entrega do imóvel que forem verificadas na execução do contrato para que o locador seja notificada para saneamento das irregularidades ou apresentação de defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS NORMAS APLICÁVEIS

13.1. O contrato fundamenta-se nas:

13.1.1. Lei Federal nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos)

13.1.2. Lei nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos); e
13.1.3. Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. As partes escolhem e elegem, de suas livres e espontâneas vontades, com renúncia a qualquer outro, por mais especial e privilegiado que possa ser, para cada uma delas, o foro da Comarca de Teresina, Capital do Estado do Piauí, para nele discutirem e dirimirem quaisquer dúvidas ou pendências, porventura surgidas, originárias deste CONTRATO, deste que não possam ser solucionadas, prévia e amigavelmente, por elas próprias.
15.2. E por estarem de acordo, firmam o presente instrumento juntamente com 02 (duas) testemunhas, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam os efeitos reais e jurídicos nele previstos.

Teresina, 03 de setembro de 2020.

Raimundo Nonato Moura Rodrigues
Secretário Municipal de Administração e
Recursos Humanos – SEMA
LOCATÁRIA

Erlanderson Dantas Brandão
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Carlota Amélia M. Soares RG 1.012.260 - SSP. PI
Soania de A Araújo RG 2.204 546 SSP- PI