CONTRATO Nº 21/2020
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 043.01955/2020
DISPENSA DE LICITAÇÃO – ART. 24, INCISO X, DA LEI 8.666/93.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TERESINA, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, E A EMPRESA CIRO NOGUEIRA AGROPECUARIA E IMOVEIS LTDA.

O **MUNICÍPIO DE TERESINA**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**, CNPJ nº 06.554.869/0009-11, com sede na Praça Marechal Deodoro, nº 860, Centro, Palácio da Cidade, Teresina/PI, neste ato representada pelo ***Secretário Municipal de Finanças***, *Francisco Canindé Dias Alves*, portador do R.G nº 724.450 SPP/PI e inscrito no CPF sob nº 339.068.583-91, doravante denominado simplesmente ***Locatária***, e a Empresa **CIRO NOGUEIRA AGROPECUARIA E IMOVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CPNJ, sob n° 06.666.770/0001-54, com sede na cidade de Teresina/PI, Rua AV. JOÃO XXIII, nº 4651, SALA A, neste ato representada pelo seu ***Diretor-Presidente***, *RAIMUNDO NETO E SILVA NOGUEIRA LIMA*, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 453.928.973-04 e portador do RG nº 1.004.287/PI, doravante denominado *Locadora*, resolvem celebrar, de comum acordo, e com base na Lei, o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel urbano constante de um Prédio Comercial situado na Rua Álvaro Mendes, nº823, Bairro Centro, esquina com a Rua Riachuelo no Município de Teresina/PI, devidamente equipado com:

- 0**2 (dois) condicionadores de ar tipo split com capacidade de 22.000 BTUS cada;**
- **05 (cinco) condicionadores de ar tipo split com capacidade de 18.000 BTUS cada;**
- **08 (oito) condicionadores de ar tipo split com capacidadede 12.000 BTUS cada;**

Totalizando 15 (quinze) condicionadores de ar.

1.2. O imóvel tem área construída de 500m², encravado em um terreno com área de 801m² e será utilizado para abrigar setores da Secretaria Municipal de Finanças, com o

fim de viabilizar suas transações com a Prefeitura Municipal de Teresina, dentro dos critérios de comodidade e eficiência de seus pleitos.

1.3. Integra o presente contrato, independentemente de transcrição a proposta da *Locadora*.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADORA

2.1. A *Locadora* obriga-se a:
2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
2.1.2. 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;
2.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
2.1.6. Fornecer à *Locatária* descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
2.1.7. Fornecer à *Locatária* nota fiscal/recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
2.1.8. 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;
2.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
2.1.10. Exibir à *Locatária*, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
2.1.11. Informar à *Locatária* quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

3.1. A *Locatária* obriga-se a:
3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
3.1.2. 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;
3.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, segurança e de utilização;

3.1.4. 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;
3.1.5. 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;
3.1.6. Comunicar à *Locadora* qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
3.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da *Locadora*, 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;
3.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
3.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da *Locadora*;
3.1.10. Entregar imediatamente à *Locadora* todos os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao *Locatário*;
3.1.11. Pagar as despesas decorrentes do consumo de água, esgoto, luz, telefone e gás (se houver) em seus vencimentos, diretamente à repartição cobradora, qualquer que seja a forma das respectivas cobranças, obrigando-se o *Locatário* a comprovar o pagamento, caso seja procurado pela *Locadora* para esta finalidade.
3.1.12. Não sublocar, ceder, emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado, sem anuência por escrito da *Locadora.*

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo *Locatário*, ainda que não autorizadas pela *Locadora*, 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.
4.1.1. O *Locatário* fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
4.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo *Locatário*, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
4.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido à *Locadora*, nas condições em que foi recebido pelo *Locatário*, completamente desocupado, livre de pessoas e coisas.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 – O valor anual global do presente contrato de locação é de R$ 288.000,00 (Duzentos

e oitenta e oito mil reais) que será pago da seguinte forma:
a) O valor do aluguel será pago da seguinte forma: valor mensal de R$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais) pagos até o décimo dia do mês subsequente, mediante apresentação de recibo locatício, através de ordem bancária de crédito, por depósito em conta: **Banco do Brasil, Agência: 3219-0, Conta Corrente: 82368-6 em nome do LOCADOR.**
5.2 – Será considerada como data de pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;
5.3 – Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação de 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.
5.4 – O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

6.1. O prazo de vigência do contrato será de **36 (trinta e seis)** meses, a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
6.2. 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.
6.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.
6.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o *Locadora* deverá enviar comunicação escrita à *Locatária*, com antecedência mínima de **60 (sessenta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **IGP-M** (Índice Geral de Preços – Mercado/), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, 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.
7.1.1. Caso a *Locadora* 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.

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

7.3. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Dotação: 08.001.04.122.0017.2.026.3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiro Pessoa Jurídica.
Fonte: 001

9. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO

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

9.1.1. 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES

10.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará:

a) ao *Locador*, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

a.2. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Munícipio de Teresina, pelo

prazo de até dois anos;

a.3. 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 o Locatário pelos prejuízos causados;

a.4. Multa diária no valor de 5 (cinco) por cento sobre o valor mensal do aluguel até que se comprove o restabelecimento da plena execução do contrato.

b)ao LOCATÁRIO, caso haja atraso injustificado no pagamento, incidência de juros de mora correspondente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor mensal do aluguel em atraso, e multa correspondente a 0,1% (um décimo por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor da parcela em atraso.

11.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento dos tributos;

b) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o Locatário em virtude de atos ilícitos praticados.

11.4. 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 n° 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei n° 9784, de 1999.

11.5. 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 ao Locatário, observado o princípio da proporcionalidade.

11.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.7. As multas devidas e/ou prejuízos causados à *Locatária* serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Município de Teresina, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da Município e cobrados judicialmente.

11.8. 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.

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1. Em caso de descumprimento das cláusulas deste contrato por qualquer das partes, o mesmo poderá ser rescindido a pedido da parte que se sentir prejudicada.
12.2. O Locador reconhece o direito de rescisão contratual motivado pelo interesse público e conveniência administrativa.
12.3. O Município poderá a qualquer tempo requerer a rescisão do contrato, sem que caiba ao Locador qualquer indenização.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão submetidos ao parecer do *Órgão Jurídico* da PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA, e resolvidos de conformidade com o preceituado na 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.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

14.1. O *Locatário*, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente à assinatura deste *Contrato*, providenciará a sua publicação, no Diário Oficial do Município (D.O.M.), visando garantir, a eficácia do ato.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da cidade de Teresina, Estado do Piauí, como competente para dirimir as questões decorrentes deste *Contrato*, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, depois de lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Teresina (PI), 16 de DEZEMBRO de 2020.

FRANCISCO CANINDÉ DIAS ALVES	**RAIMUNDO NETO E SILVA NOGUEIRA LIMA**
Secretário Municipal de Finanças	*Sócio-administrador*
LOCATÁRIO	LOCADORA

Testemunhas:

1 – NOME:
R.G.:
C.P.F.:

2 – NOME:
R.G.:
C.P.F.: