CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO DISP. Nº: 009/2021
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 0674/2021
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº: 009/2021

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PICOS-PI, POR INTERMÉDIO DO FUNDO PREVIDENCIÁRIO MUNICIPAL DE PICOS E A PESSOA FÍSICA O SR. EDIVALDO ANTÃO DE ALENCAR, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº. 8.666/93 (LICITAÇÕES E CONTRATOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA) CONSOANTE O DISPOSTO NO ARTIGO 24, INCISO X, E LEI Nº. 8.245/91 (INQUILINATO).

O **MUNICÍPIO DE PICOS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº: 06.553.804/0001-02, com sede na Rua Marcos Parente, nº155, Bairro Centro, Picos-PI, por intermédio do **FUNDO PREVIDENCIÁRIO MUNICIPAL DE PICOS**, representado neste ato pelo gerente do Fundo de Previdência, o **Sr. Francisco Wallyson de Andrade Brito**, inscrito no CPF nº 976.956.103-72 e portador do RG nº 2.250.006 SSP/PI, residente e domiciliado nesta cidade de Picos-PI, no uso da competência que lhe foi atribuída regimentalmente, em sequência designado simplesmente **LOCATÁRIO**, de outro lado a pessoa física o **Sr. EDIVALDO ANTÃO DE ALENCAR**, brasileiro, casado, contador, portador do RG nº 399.157 SSP/PI e inscrito no CPF sob nº 227.153.393-72, residente e domiciliado na Cidade de Pio IX, à Rua Francisco das Chagas Fortaleza, nº 933, Bairro Centro, doravante denominado **LOCADOR** do imóvel, **destinado ao funcionamento da sede do Fundo Previdenciário Municipal de Picos/PI - PICOSPREV,** situado na Rua São Francisco, nº 601, Bairro Centro, Picos-PI, celebram o presente contrato e tem entre si justos e contratados o objeto em epígrafe, através do **Processo Administrativo nº 0674/2021**, **DISPENSA nº 009/2021** mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas sob o regime instituído pela Lei Federal 8.666/93 e Lei nº 8.245/91, com todas as suas alterações posteriores e demais normas que regem a espécie, anexos do processo e demais cominações legais as cláusulas abaixo discriminadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Este contrato visa atender finalidade pública, sendo que constitui como objeto do presente contrato a **"Locação de 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento da sede do Fundo Previdenciário Municipal de Picos/PI - PICOSPREV,** situado a Rua São Francisco, Centro, Picos-PI".

1.2 Por razões de interesse público poderá o **LOCATÁRIO** alterar a finalidade pública a ser atendida por esta locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao **LOCADOR**.

1.3 A modificação da finalidade pública a ser atendida por esta locação será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL

2.1 Art. 24, inciso X, c/c art. 26, da Lei Federal Nº. 8.666/93, alterada e consolidada, bem como assim disposições da Lei Nº. 8.245/1991 – Lei do Inquilinato e Processo de **Dispensa de Licitação nº. 009/2021.**

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

3.1 Tendo em vista o Laudo de Vistoria do imóvel a ser locado, elaborado pelo **LOCATÁRIO** em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal de **R$ 2.900,00 (DOIS MIL E NOVECENTOS REAIS)**, a serem pagos mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido. 2

3.2 O **LOCADOR** anui expressamente com o resultado do Laudo de Vistoria mencionado nesta cláusula.

3.3 O presente instrumento não sofrerá reajuste dentro do prazo estipulado para sua vigência.

3.4 Competirá ao **LOCADOR** exercer, perante o **LOCATÁRIO**, seu direito ao reajuste até a data da prorrogação contratual ou do encerramento do contrato, sendo que, se não o fizer de forma tempestiva e, por via de consequência, prorrogar o contrato ou deixar expirar o prazo de vigência, ocorrerá à preclusão do seu direito ao reajuste.

3.5 Competirá ao **LOCATÁRIO** o cálculo do reajuste, encaminhando o respectivo Memorial de Cálculo ao **LOCADOR** para ciência.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA

4.1 O presente contrato vigerá a partir da data de sua assinatura, até **31/12/2021**, podendo ser prorrogado a critério dos contratantes, mediante Termo Aditivo nos termos do artigo 57 da Lei nº 8.666/93.

4.2 Esgotado o prazo de vigência e execução deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste contrato.

4.3 O prazo de vigência e execução deste contrato poderá ser prorrogado enquanto houver finalidade pública a ser atendida por esta locação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do **LOCATÁRIO**.

4.4 É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo **LOCATÁRIO** depois do fim do prazo previsto neste contrato não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUINTA – DA CONSERVAÇÃO DO BEM

5.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a conservar o bem, objeto da presente locação, mantendo-o em perfeitas condições de conservação e limpeza. Se não o fizer, fica o locador autorizado a fazê-lo com a prévia vistoria, e a cobrar do locatário os custos advindos das obras realizadas mediante apresentação de recibos, notas e demais pagamentos efetuados.

5.2 Fica a cargo do **LOCATÁRIO**, todas as obras, serviços de conservação, higiene e reparação de serviços incidentes sobre o imóvel locado.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1 Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir à finalidade pública a que se destina e na data fixada neste instrumento;

6.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.4. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada à quitação genérica;

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

6.1.6. Pagar os impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

6.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art.22 da Lei Federal nº 8.245/91;

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

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

7.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

7.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

7.1.4. 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;

7.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

7.1.6. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, **LOCATÁRIO**;

7.1.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

7.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, na hipótese de alienação do imóvel e quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição, admitir que seja o mesmo visitado por terceiros;

7.1.9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art.23 da Lei Federal nº 8.245/1991;

7.1.10. Permitir a realização de reparos urgentes pelo **LOCADOR**, com direito a abatimentos no valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

7.1.11. Aplicar ao **LOCADOR** as sanções cabíveis;

7.1.12. Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos em Diário Oficial Oficial.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. Com base no §3º do art.62 e no art.58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/1993, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

8.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade Pública a que se destina o imóvel locado, sendo sempre assegurada ao **LOCADOR** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

8.1.2. 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:

8.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do **LOCADOR**;

8.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

8.1.2.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução deste contrato.

8.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens anteriores desta cláusula, sem que haja culpa do **LOCADOR**, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA NONA – DA RESILIÇÃO /RESCISÃO CONTRATUAL

9.1 Este contrato poderá ser resilido unilateralmente pela contratante, por conveniência administrativa ou por interesse público, mediante prévia comunicação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou rescindido de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, por infringência de quaisquer das condições aqui pactuadas.

9.2. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do **LOCATÁRIO** enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido este contrato;

9.2.1. Por mútuo acordo entre as partes;

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

9.2.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo **LOCATÁRIO;**

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

9.3. Na hipótese de ser o **LOCADOR** pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

9.3.1. Tratando-se o imóvel locado de espólio, findo o inventário a locação fica transferida aos herdeiros conforme a propriedade seja definida em partilha.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOS DIREITOS DO LOCATÁRIO

10.1 O **LOCADOR** reconhece desde já os direitos do **LOCATÁRIO** em caso de rescisão administrativa, prevista no art.77 da Lei Federal nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – *DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS*

11.1 As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária:

FONTE DE RECURSOS: RECURSOS PREVIDENCIÁRIOS

PROJETO/ATIVIDADE: 09.272.0002.2013

ELEMENTO DE DESPESA 3.3.90.36.00

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES

12.1 Em caso de descumprimento de quaisquer cláusulas deste Contrato, as partes se submeterão as penalidades previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal Nº. 8.666/93 e suas alterações, bem assim daquelas positivadas na Lei Nº. 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

12.2 O **LOCADOR** que, por qualquer forma, não cumprir as normas do contrato celebrado está sujeito às seguintes sanções, assegurados o contraditório e ampla defesa, nos termos da lei 8.666/1993.

6

12.2.1- Advertência;

12.2.2- Multa;

12.2.3- Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar;

12.2.4. Descredenciamento ou proibição de credenciamento no sistema de cadastramento de fornecedores;

12.2.5- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.2.6 As sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas juntamente com a sanção de multa.

12.3. A advertência consiste em repreensão por escrito imposta pelo não cumprimento das normas do contrato celebrado.

12.4. A multa aplicável será de:

12.4.1. 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia, pelo atraso, na execução dos serviços, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente, até o limite de 9,9%, correspondentes a até 30 (trinta) dias de atraso;

12.4.2. 0,66 % (sessenta e seis centésimos por cento) por dia, pelo atraso na execução dos serviços, calculado, desde o primeiro dia de atraso, sobre o valor correspondente à parte

inadimplente, em caráter excepcional e a critério do **LOCATÁRIO**, quando o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias;

12.4.3. 5% (cinco por cento) por descumprimento do prazo de execução dos serviços, calculados sobre o valor total do contrato ou da Nota de Empenho, sem prejuízo da aplicação das multas previstas neste contrato;

12.4.4. 15% (quinze por cento) pela recusa injustificada em concluir os serviços, calculados sobre o valor correspondente à parte inadimplente;

12.4.5. 15% (quinze por cento) pela rescisão da avença, calculados sobre o valor total do contrato ou da Nota de Empenho;

12.4.6. 20% (vinte por cento) pelo não cumprimento de qualquer cláusula do contrato, exceto quanto ao prazo de execução, calculados sobre o valor total do contrato ou da Nota de Empenho.

12.5. Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o **LOCADOR** pela sua diferença, devidamente atualizada pelo Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M) ou equivalente, a qual será descontada dos aluguéis eventualmente a ela devidos ou cobrada judicialmente.

12.6. O atraso, para efeito de cálculo de multa, será contado em dias corridos, a partir do dia seguinte ao do vencimento do prazo de execução dos serviços, se dia de expediente normal no órgão ou entidade interessada, ou do primeiro dia útil seguinte.

12.7. A multa poderá ser aplicada juntamente com outras sanções segundo a natureza e a gravidade da falta cometida, desde que observado o princípio da proporcionalidade.

12.8. Decorridos 30 (trinta) dias de atraso injustificado na execução dos serviços, a Nota de Empenho ou contrato deverá ser cancelada ou rescindido, exceto se houver justificado interesse público em manter a avença, hipótese em que será aplicada multa.

12.9. A suspensão e o impedimento são sanções administrativas que temporariamente obstam a participação em licitação e a contratação, sendo aplicadas nos seguintes prazos e hipóteses:

12.9.1 Por até 30 (trinta) dias, quando, vencido o prazo da Advertência, o **LOCADOR** permanecer inadimplente;

12.9.2. Por até 12 (doze) meses, quando o **LOCADOR** falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal; e

12.9.3. Por até 24 (vinte e quatro) meses, quando o **LOCADOR**:

12.9.3.1. Praticar atos ilegais ou imorais visando frustrar os objetivos da contratação; ou

12.9.3.2. For multada, e não efetuar o pagamento.

12.10. O prazo previsto poderá ser aumentado até 5 (cinco) anos.

12.11. O descredenciamento ou a proibição de credenciamento no sistema de cadastramento de fornecedores são sanções administrativas acessórias à aplicação de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar, sendo aplicadas por igual período.

12.11.1. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada à vista dos motivos informados na instrução processual, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

12.11.2. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar permanecerá em vigor enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a sanção, a qual será concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir os prejuízos resultantes da sua conduta e depois de decorrido o prazo das sanções de suspensão e impedimento aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS

13.1. O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e qualquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida por esta locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**.

13.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo **LOCATÁRIO** poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.

13.2.1. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após esse consentimento, por escrito, do **LOCADOR**.

13.3. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, nos termos do subitem 13.2, fica o **LOCATÁRIO** autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

13.4. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removivel realizada pelo **LOCATÁRIO** poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

14.1. Nos termos do art.27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/1991, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o **LOCATÁRIO** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADO**R dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

14.1.1. O **LOCATÁRIO** terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar, de forma inequivoca, sua intenção de adquirir o imóvel.

14.2. Na hipótese de o **LOCATÁRIO** não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme art.8º da Lei Federal nº 8.245/1991, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente este contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

15.1. Durante a vigência deste contrato, a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por servidor competente designado para este fim.

15.2. O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições: comunicar ao **LOCADOR** o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento; solicitar ao **LOCATÁRIO** a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual; atestar recibos para efeito de pagamentos; solicitar ao **LOCADOR** todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

16.1. O **LOCADOR** deve apresentar mensalmente Recibo de Locação, emitido e entregue ao Gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

16.2. O pagamento será efetuado pelo **LOCATÁRIO** no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do atesto do Recibo de Locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente do **LOCADOR.**

16.3. Nenhum pagamento será efetuado ao **LOCADOR** na pendência de quaisquer dos pagamentos fiscais, e do atesto do Recibo de Locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

16.4. Para efeito de pagamento, a **LOCADOR** deverá apresentar os documentos abaixo relacionados:

a) Certidão de Regularidade Fiscal com as Fazendas: Federal, Municipal e Estadual.

b) Cópia do Contrato de Locação;

c) Publicação do Extrato de Contrato no Diário Oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste 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 DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1 O Foro da Comarca de Picos, Estado do Piauí, é o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato, conforme dispõe o art. 55, § 2º da Lei Federal Nº. 8.666/93 alterada e consolidada.

E assim, por estarem as partes contratantes de pleno acordo, assinam o presente termo juntamente com 02 (duas) testemunhas, com 03 (três) vias de iguais teor e forma.

Picos-PI, 03 de fevereiro de 2021.

MUNICÍPIO DE PICOS/PI
FUNDO PREVIDENCIÁRIO DE PICOS-PICOSPREV
Francisco Wallyson de Andrade Brito
Gerente de Previdência
LOCATÁRIO

EDIVALDO ANTÃO DE ALENCAR
CPF Nº 227.153.393-72
RG Nº 399.157 SSP/PI
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Laila Maria Pinheiro Martins
RG: 5.036.197 SSP/PI
CPF: 018.772.303-67

Francisco Uorlando Bezerra S
RG: 694.754 SSP-PI
CPF: 308.761.173.53