CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 009/2021
DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 002/2021
CONTRATO N° 004/2021

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA MUNCIPAL DE BETÂNIA DO PIAUÍ/PI E O SR. EXPEDITO JOÃO RODRIGUES, NOS TERMOS DAS LEIS FEDERAIS N°. 8.666/93 CONSOANTE O DISPOSTO NO ARTIGO 24, INCISO X, DA LEI 8.666/93; (LICITAÇÕES E CONTRATOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA) E LEI N°. 8.245/91 (INQUILINATO).

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, de um lado, o **MUNICÍPIO DE BETÂNIA DO PIAUÍ/PI**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Francisco Delmondes, s/n, Centro, Betânia do Piauí/PI, C.N.P.J. nº 01.612.622/0001 - 33, neste ato representada pelo Prefeito, a Srº Fábio de Macedo Carvalho, brasileiro, casado, portador do RG nº 2.226.882 SSP/PI e CPF sob nº 958.995.023 - 04, residente e domiciliado nesta cidade de Betânia do Piauí/PI, no uso da competência que lhe foi atribuída regimentalmente, em sequência designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado O Sr. **Expedito João Rodrigues**, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade sob o nº 1664039 SSP/PI e CPF: 302.757.923-15, residente e domiciliado no Sitio Barra do Mandacaru, zona rural deste Município, doravante denominado **LOCADOR** do imóvel, **"LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA DE BETÂNIA DO PIAUÍ/PI",** celebram o presente contrato e tem entre si justos e contratados o objeto em epígrafe, através do **Processo Administrativo nº 009/2021**, **DISPENSA nº 002/2021** 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 colocado à disposição da Prefeitura Municipal de Betânia do Piauí – PI, **"Locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede da secretaria municipal de agricultura de Betânia do Piauí - PI".**

Expedito

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 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. 002/2021.**

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS CONSIDERANDOS/JUSTIFICATIVA:

3.1 Em virtude do município de Betânia do Piauí/PI não dispor de imóveis próprios, viu-se obrigado a recorrer à locação de um imóvel situado á situada a Rua Rio Grande do Norte, s/n, centro, Betânia do Piauí/PI, para o Funcionamento Das Atividades **da Secretaria Municipal de Agricultura de Betânia Do Piauí/PI,** Após algumas incursões para locação de imóveis para este fim, tornou conhecimento de um imóvel capaz de atender as necessidades, esse é o motivo gerador dessa dispensa, que tem como embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei 8.666/93. A contratação será efetuada para um período inicial de 11 (onze) meses, podendo ser prorrogado por até 36 meses.

3.2 E além das demais, acrescenta-se:

- Necessidade inadiável do serviço público;
- Autorização legal quanto ao orçamento;
- Princípios norteadores da Administração Pública e os do Direito Administrativo que são condicionadores deste.

CLÁUSULA QUARTA - RAZÁO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

4.1 O imóvel foi considerado adequado, pois atende as necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Econômico, em sua demanda para o bom funcionamento.

CLÁUSULA QUINTA– DO VALOR DA LOCAÇÃO

5.1 Tendo em vista o laudo de avaliação realizado pelo Diretor de Infraestrutura deste município em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel no valor mensal de **R$ 400,00 (quatrocentos reais), correspondendo ao valor total para exercício de 2021 de R$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais).**

Expedito

5.2 O LOCADOR anuí expressamente com o resultado da pesquisa de mercado mencionado nesta cláusula.

5.3 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.

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

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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 SÉTIMA – DA CONSERVAÇÃO DO BEM

7.1 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.

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

CLÁUSULA OITAVA – DA RESTITUIÇÃO DO BEM

Expedito

8.1 Findo o prazo de locação será o bem restituído ao locador, em perfeitas condições de uso.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1 O LOCADOR é obrigado a:

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

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

9.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

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

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

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

9.1.7. 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;

9.1.8. 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 DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

10.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

10.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

10.1.3. 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;

10.1.4. 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;

Expedito

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

10.1.6. 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;

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

10.1.8. 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;

10.1.9. 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;

10.1.10. 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.

10.1.11. Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis;

10.1.12. Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial dos Municípios.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

11.1. 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:

11.1.1. 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;

11.1.2. 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:

11.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

11.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão

Espedito

que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

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

11.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 11.1.2.2 e 11.1.2.3 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 DÉCIMA SEGUNDA – DA RESILIÇÃO /RESCISÃO CONTRATUAL

12.1 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.

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

12.2.1. Por mútuo acordo entre as partes;

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS DIREITOS DO LOCATÁRIO

13.1 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 QUARTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

14.1 As despesas decorrentes da presente contratação à conta da Dotação Orçamentária Geral do Município.

Expedito

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SANÇÕES

15.1 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.

15.2 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.

15.2.1- Advertência;

15.2.2- Multa;

15.2.3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar;

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

19.1. O LOCADOR deve apresentar mensalmente Recibo de Locação, emitido e entregue a Prefeitura Municipal de Betânia do Piauí/PI, para fins de liquidação e pagamento.

19.2. 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, **CONTA BANCÁRIA: CAIXA ECONÔMICA, AGÊNCIA: 3467, C/P: 15279-0, OPERAÇÃO: 013, TITULAR: EXPEDITO JOÃO RODRIGUES.**

19.3. 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.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. 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 VIGÉSSIMA PRIMEIRA – DO FORO

Expedito

21.1 O Foro da Comarca de Paulistana, 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.

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

Betânia do Piauí/PI, 02 de Fevereiro de 2021.

Fábio de Carvalho Macedo
CPF: 958.995.023-04
RG: 2226882 SSP/PI
Prefeito 2021/2024

Fábio de Macedo Carvalho
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

Expedito João Rodrigues
CPF: 302.757.923-15
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF 602.218.303-08
2. _____ CPF 022.615.755-87