CONTRATO Nº 07/2021/SEMCASPI

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00049.002005/2021-15
DISPENSA DE LICITAÇÃO – Art. 24, Inciso X, da Lei 8.666/93.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS CONJUGADAS IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DO CENTRO DE VALORIZAÇÃO DA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA (CENTRO POP, CASA DO CAMINHO) DO MUNICÍPIO DE TERESINA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E POLÍTICAS INTEGRADAS – SEMCASPI E A LOCATÁRIA IMOBILIÁRIA LIMA AGUIAR NOS TERMOS DAS LEIS Nº 8.666/93, 8.245/91.

DADOS BANCÁRIOS: IMOBILIÁRIA LIMA AGUIAR
BANCO DO BRASIL
AGÊNCIA: 3219
CONTA CORRENTE: 57155-5

O MUNICÍPIO DE TERESINA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Marechal Deodoro nº 860, Praça da Cidade, por intermédio da Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Políticas Integradas - SEMCASPI, CNPJ sob o n. º 06.554.869/0008-30, com sede na Rua Álvaro Mendes, 861, Centro, CEP – 64000-060, nesta representada pela SECRETÁRIA, Sra. ELIANA COMPÊLO LAGO , residente e domiciliado nesta capital, na Rua Domingos Soares, 4315, Bairro Ininga, CEP 64048-500, Teresina-PI, inscrito no RG nº 724.367 SSP/PI e CPF Nº 229.028.483-15, doravante denominada LOCATÁRIA, e do outro lado, IMOBILIÁRIA LIMA AGUIAR, pessoa jurídica sob o CNPJ nº 23.621.451/0001 - 41,com sede na Rua Treze de Maio nº 1803- sul, Bairro Vermelha nesta capital, doravante denominada LOCADORA, resolvem de comum acordo firmar o presente CONTRATO, modalidade DISPENSA DE LICITAÇÃO, de acordo com a Lei nº 8.666/1993, Art. 24, Inciso X, c/c Lei nº 8.245/1991 e 10.406/2002 para **LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS CONJUGADAS IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DO CENTRO DE VALORIZAÇÃO DA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA (CENTRO POP, CASA DO CAMINHO) DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA**, considerando o Processo Administrativo n.º 00049.002005/2021-15 (SEI).

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1. Locação por meio de dispensa de licitação de um prédio comercial localizado na Rua Clodoaldo Freitas, sob o número 1011, com dois pavimentos um térreo e outro superior, tendo no pavimento térreo as seguintes divisões: 19 salas e 04 banheiros sociais com WC e no pavimento superior, possui as seguintes divisões: 2 áreas de circulação, área livre, 13 salas comerciais e 04 banheiros sociais com uma área útil de 1.297,20ms², que abrigará as unidades Casa do Caminho (casa de passagem) e o Centro de referência Especializado para população de rua CENTRO POP, respectivamente, o supracitado imóvel está matriculado sob o nº R – 2 -13.665 , livro nº 2-AP, fls. 234 no Tabelionato do 1º ofício de Notas e Registros de Imóveis, de Teresina, Piauí..

1.2. O imóvel possui as seguintes características:

- Área útil total de 1.297,20 m² (um mil duzentos e noventa e sete vírgula vinte metros quadrados) livre, desembaraçado, concluído, localizado na zona Centro de Teresina;
- Proximidade ao sistema de transporte coletivo;
- Localizado no centro de Teresina, por se tratar de uma zona em grande desenvolvimento econômico, tendo em vista que a natureza dos serviços a serem ofertados pela SEMCASPI que requer integração com demais regiões do município, além de ser uma área, estrategicamente, propícia ao desenvolvimento das atividades a serem incrementadas para atendimento a população em situação de rua;
- Livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.
- Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas estão em perfeita condição de utilização, devidamente atestadas;
- Escadas com largura igual ou superior a 1,20 m, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência.
- Possui sala para cozinha, equipada com pia, torneira, tomadas de energia (220V) e espaço suficiente para a colocação de todo mobiliário necessário, para produção de alimentos.
- Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.
- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.
- Teto, piso e paredes estão revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas.
- Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.
- Sistema de refrigeração em perfeitas condições de funcionamento, com instalações prontas para receber aparelhos de ar condicionado individuais do tipo *split*, que serão instalados pela LOCATÁRIA.

- Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção estão de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.
- Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores e que irá ocupar o imóvel.
- Apresenta suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

i) Cabeamento horizontal;
ii) Cabeamento vertical;
iii) Rede elétrica estabilizada;
iv) Rede elétrica não estabilizada;

CLAUSULA SEGUNDA: DA PREVISÃO DE CUSTOS

2. O aluguel convencionado é de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) mensal, perfazendo o total R$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais) em 12 meses e engloba locação, IPTU/TLP.

2. 1. O preço ajustado para a locação teve como base a avaliação do imóvel pretendido e os preços praticados no mercado local para imóveis similares, e ainda assim foi estabelecido em valor bastante inferior aos preços constatados, de forma a atender as necessidades precípuas da Administração Pública, resguardando o Patrimônio Público.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PAGAMENTO

3.1 O pagamento dos aluguéis será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto a uma agência do Banco do Brasil indicada pela mesma.

3.2. O pagamento da locação do imóvel será feito mensalmente, de acordo com cumprimento das obrigações elencadas nos itens 10 e 11 deste instrumento, acompanhadas da correspondente Nota Fiscal/Fatura/Recibo, sem qualquer custo adicional, além do valor constante no Contrato.

3.3. Para fins de pagamento, a nota fiscal/fatura/recibo deverá ser emitida obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

3.4. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará a LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

3.5. Os aluguéis serão cobrados mediante requerimento da LOCADORA ou de seu representante legalmente constituído, dirigido à Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Políticas Integradas - SEMCASPI, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, obrigando-se a LOCATÁRIA a providenciar o pagamento.

3.6. 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 pessoa jurídica proprietária do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA: DO REAJUSTE

4.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, mediante a aplicação do IPC-FIPE, acumulado nos últimos 12 (doze) meses ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

4.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA se obriga a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação de Teresina.

CLÁUSULA QUINTA: DA FONTE DE RECURSOS

5.1. Os recursos para contratação de empresas para a prestação dos serviços do tipo LOCAÇÃO DE IMÓVEL serão oriundos da:

> **Fonte de Recurso:** 1001.400 – Recursos Ordinários Assistência Social
> **Elemento de Despesa:** Despesa 33.90.39 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica)
> **Projeto Atividade:** 12 001 04122 0017 2 .622 (Administração SEMCASPI).

CLÁUSULA SEXTA: DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

6. 1. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contados da data da sua assinatura, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

6. 2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da efetiva entrega das chaves, formalizada por termo de recebimento, precedido de vistoria do imóvel.

6. 3. 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.

CLÁUSULA SÉTIMA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7. 1. Apresentar, para aprovação da LOCATÁRIA, no prazo de 05 (cinco) dias contados da assinatura do presente contrato, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas de expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;

7. 2. Realizar no imóvel as adaptações exigidas pela LOCATÁRIA em estrita observância às especificações contidas na sua proposta, bem como na planta aprovada pela LOCATÁRIA no prazo de 10 dias contados da APROVAÇÃO da planta baixa pela LOCATÁRIA, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços do Centro de Valorização da População em Situação de Rua (Casa do Caminho e Centro POP);

7. 3. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura de Rede Local das unidades, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA;

7. 4. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

7. 5. 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 LOCATÁRIA;

7. 6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

7. 7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

7. 8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7. 9. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

7. 10. 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;

7. 11. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;

7. 12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

7. 13. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano/Taxa de Limpeza Pública–IPTU/TLP;

7. 14. Responder pelos débitos de prêmio de seguro contra incêndio, se houver;

7. 15. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

7. 16. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

7. 17. Pagar o prêmio de seguro complementar contra incêndio;

7. 18. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra incêndio, caso ocorra um sinistro dessa natureza, em virtude de falhas estruturais, e ou, das instalações do imóvel;

7. 19. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. 20. Apresentar junto com a proposta de preços todos os documentos comprobatórios quanto a propriedade do imóvel, declarações que comprovam inexistência de quaisquer débitos relativo ao imóvel, tais como IPTU/TLP, etc;

7. 21. Apresentação do SICAF, CNDT, documentos pessoais do proprietário, do signatário, e mandado em caso de representação, declaração de inexistência de fatos impeditivo e declaração que não emprega menores.

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

7. 23. Apresentar antes da assinatura do contrato, a avaliação do imóvel.

7. 24. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

7. 25. Solicitar em tempo hábil, o aditivo referente ao Contrato de Locação, à Locatária.

CLÁUSULA OITAVA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
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. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
5. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel,

caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
9. Entregar imediatamente a LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
10. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
11. Responder pelos débitos de serviço de água, energia, telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
12. Atestar as notas fiscais/faturas/recibos, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

2. **Das prerrogativas da LOCATÁRIA:**

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:

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

2. As cláusulas econômico-financeiras e monetárias do contrato administrativo não poderão ser alteradas sem prévia concordância da LOCADORA;

CLÁUSULA NONA: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

9.1.1. ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta a LOCADORA quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

9.1.2. 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;

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

9.1.4. 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.

9.2. A multa a que se refere o item 9.1.2 será calculada com base nas especificações abaixo:

Grau	Mora Diária	Compensatória	Prazo de Suspensão
1	Não	Não	Não
2	0,4% por ocorrência	10% por ocorrência	Mínimo: 1 mês Máximo: 2 anos
3	0,5% por ocorrência	15% por ocorrência	Mínimo: 6 meses Máximo: 2 anos
4	0,6% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 1 mês Máximo: 2 anos
5	0,8% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 1,5 ano Máximo: 2 anos

ITEM INFRAÇÃO GRAU

ITEM	INFRAÇÃO	GRAU
1	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas leves.	1
2	Não entrega de documentação simples solicitada pela LOCATÁRIA.	2
3	Descumprimento de prazos.	3
4	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas médias.	2
5	Não manutenção das condições de habilitação ou de licitar e contratar com a Administração Pública durante a vigência contratual.	4
6	Não entrega de documentação importante solicitada pela LOCATÁRIA	4
7	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas graves.	4
8	Inexecução parcial do Contrato.	5
9	Descumprimento da legislação (legais e infralegais) afeta à execução do objeto (direta ou indireta).	5
10	Cometimento de atos protelatórios durante a execução visando adiamento das solicitações do Locatário.	5
11	Inexecução total do Contrato.	5
12	Cometimento de fraude fiscal, durante a execução do objeto	5
13	Declaração, documentação ou informação falsa, adulteração de documentos ou omissão informações	5
14	Comportamento inidôneo ou cometimento de mais de uma das infrações previstas nos subitens anteriores do De.	5
15	Cumprir determinação formal ou instrução do fiscal, por ocorrência	3

9.3 Durante o processo de apuração de supostas irregularidades deverão ser consideradas as seguintes definições:

1. Documentos simples: são aqueles que, mesmo deixando de ser apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, não interfiram na execução do objeto de forma direta ou não causem prejuízos à Administração;

2. Documentos importantes: são aqueles que, se não apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, interfiram na execução do objeto de forma direta ou indireta ou causem prejuízos à Administração;

3. Descumprimento de obrigações contratuais leves: são aquelas que não interfiram diretamente na execução do objeto e que não comprometam prazos ou serviços;

4. Descumprimento de obrigações contratuais médias: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto, não comprometam prazos ou serviços de forma significativa e que não caracterizem inexecução parcial;

5. Descumprimentos de obrigações contratuais graves: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto e comprometam prazos ou serviços de forma significativa, não caracterizem inexecução total;

6. Erro de execução: é aquele que, passível de correção, foi devidamente sanado;

7. Execução imperfeita: é aquela passível de aproveitamento a despeito de falhas não corrigidas.

9.4. No processo de apuração de infração e aplicação de sanção administrativa, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

9.5. Os atrasos na execução e outros descumprimentos de prazos poderão ser considerados inexecução total contratual, caso ultrapassem, no total, 30 (trinta) dias.

9.6. As sanções de Advertência e de Suspensão Temporária de Licitar e Contratar com a Administração, não acumuláveis entre si, poderão ser aplicadas juntamente com as Multas, de acordo com a gravidade da infração apurada.

9.7.O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Notificação, e será limitado a 10% (dez por cento) do valor mensal do contrato.

9.8. Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do(s) pagamento(s) a que a LOCATÁRIA fizer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito da LOCATÁRIA, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.

9.9. No enquadramento do fato à tabela de infrações, será respeitado o Princípio da Especialidade e, na aplicação da sanção, o Princípio da Proporcionalidade. A reincidência específica ensejará a elevação de grau de infração para o subsequente.

9.10. Do ato que aplicar a penalidade, caberá recurso dirigido à autoridade superior da LOCADORA, por intermédio da que praticou o ato recorrido, na forma prevista no parágrafo 4º do Art. 109 da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, 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 art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

10.2 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

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

10.6. 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 PRIMEIRA: DO DIREITO À 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 a LOCADORA dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

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

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

11.4. 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

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

11.6. 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 Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta a LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses numeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.5 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

12.6 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.7 Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA enumeradas nesta cláusula, também poderá ser rescindido o contrato:

1. Por mútuo acordo entre as partes;

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

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

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

12.8. 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;

12.9. Na hipótese de morte da LOCADORA, a locação será transmitida aos seus herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

12.10. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

12.11. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

13.1 Consoante o art. 45 da Lei n° 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA DEVOLUÇÃO DO IMOVEL A LOCADORA

14.1 A Locatária deverá restituir o imóvel, findada a locação, nas condições em que o recebeu, conforme laudo de vistoria inicial, ou restituí-lo nas condições em que se encontrar ao final da locação, ressarcindo o proprietário das despesas de recuperação, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
4. Fica estabelecido para desempenho da função de fiscais do contrato: Edson Araújo de Sousa, CPF: 803.573.503-91, Matrícula 81039, Cargo: Gerente Executivo e Aline Teixeira Mascarenhas de Andrade Costa, CPF: 005.622.583-02, Matrícula: 6489, Cargo: Secretária Executiva do SUAS. Competindo-lhe entre outras atribuições:

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

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

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

15.4.4. Receber e atestar as notas fiscais/faturas/recibos e encaminhá-los à unidade competente para pagamento;

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

15.4.6. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Gerência Administrativa e Compras - GAC/SEMCASPI a solicitação do termo aditivo de prorrogação contratual no prazo estabelecido no item 7.25;

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

15.4.8. Informar imediatamente, no prazo máximo de 02 (dois) dias a contar da data do conhecimento pelo fiscal do contrato, à Gerência Administrativa e Compras - GAC/SEMCASPI 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 notificado para saneamento das irregularidades ou apresentação de defesa.

5. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

6. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei n° 8.666/93, no que couber.

7. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

16.1 A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, no Diário Oficial do Município, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

1. Fica eleito o foro de Teresina-PI, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DOS CASOS OMISSOS

18.1 Os casos omissos serão submetidos ao parecer do Órgão Jurídico da PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA, e resolvidos de conformidade com o preceituado na Lei n° 8.666/93, suas alterações posteriores e demais legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 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.

Eliana Campelo Lago
Secretária/SEMCASPI

Teresina 01 de junho de 2021.

ELIANA CAMPÊLO LAGO
Secretária Municipal de Cidadania, Assistência Social e Políticas Integradas - SEMCASPI
- LOCATÁRIA -

IMOBILIÁRIA LIMA AGUIAR
Guilherme José Lima Aguiar
(CPF: 421.216.123-00)
- LOCADORA -

TESTEMUNHA 1:

NOME: Claudiane Lima
CPF: 008.025.053-09

TESTEMUNHA 2:

NOME: Emerson Alves dos Santos Silva
CPF: 010 229 063-64