CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO DISP. Nº 064/2021
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8223/2021
DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 064/2021

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PICOS-PI, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E A PESSOA FÍSICA O SR. PEDRO ALMEIDA DA SILVA, 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 nº 06.553.804/0001-02, situada à Rua Marcos Parente, n° 155, Centro, Picos-PI, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, com sede na Rua Monsenhor Hipólito, nº 1648, Centro, Picos – PI, inscrita no CNPJ nº 02.289.047/0001-42, neste ato representada pela Secretária Municipal, a **Sra. Noêmia Moreira Feitosa Marques**, portadora do RG nº 1.492.063 SSP-PI e inscrita no CPF nº 590.318.083-34, residente e domiciliado nesta cidade de Picos – PI, no uso da competência que lhe foi atribuída regimentalmente, em sequência designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado **Sr. PEDRO ALMEIDA DA SILVA**, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 731.291.783-68 e portador do RG sob nº 1.429.811 SSP-PI, residente e domiciliado na Rua Francisco R. de Castro, s/n, Bairro Centro, São Raimundo Nonato-PI, doravante denominado **LOCADOR** do imóvel, destinado ao funcionamento da **Escola Municipal Tia Lurdes**, situada na Av. Frei Damião, Quadra 39, Casa 23, Bairro Belo Norte, Picos - PI, celebram o presente contrato e tem entre si justos e contratados o objeto em epígrafe, através do **Processo Administrativo nº 8223/2021**, **DISPENSA Nº 064/2021** 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 um imóvel destinado ao funcionamento da Escola Municipal Tia Lurdes"**, situada na Av. Frei Damião, Quadra 39, Casa 23, Bairro Belo Norte, 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 N°. 8.666/93, alterada e consolidada, bem como assim disposições da Lei N°. 8.245/1991 – Lei do Inquilinato e Processo de **Dispensa de Licitação n°. 064/2021.**

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DA LOCAÇÃO

3.1 Tendo em vista o Laudo de Vistoria do imóvel 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$ 1.100,00 (HUM MIL E CEM REAIS)**, a serem pagos mensalmente até o 10° (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

3.2 O LOCADOR anuí 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. Somente será devido o reajuste após 12 (doze) meses do inicio do presente contrato, sendo adotado para fins de correção o IGPM.

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 – DO PAGAMENTO

4.1. Para efeito de pagamento, o **LOCADOR** encaminhará ao órgão/ente, após o fechamento do mês/completude dos dias corridos do mês, requerimento solicitando o pagamento devidamente acompanhado do recibo e cópia do contrato e da Nota de Empenho devidamente assinada pela Secretaria Contratante.

4.2. 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.

4.3. 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;

4.4. Os documentos que apresentarem incorreções serão devolvidos o **LOCADOR** e neste caso o vencimento dar-se-á no prazo de 30 (trinta) dias, contados da apresentação da documentação devidamente corrigida e válida, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus por parte da Administração.

4.5. Nenhum pagamento será efetuado aos adjudicatários enquanto pendente de liquidação ou qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em virtude de penalidade ou ausência de documentos.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1 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.

CLÁUSULA SEXTA – DA CONSERVAÇÃO DO BEM

6.1 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.

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

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 O LOCADOR é obrigado a:

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

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

7.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

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

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

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

7.1.7. 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;

7.1.8. 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 OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

8.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

8.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

8.1.3. 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;

8.1.4. 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;

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

8.1.6. 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;

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

8.1.8. 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;

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

8.1.10. 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.

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 hipotese de ser o LOCADOR pessoa fisica, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

10.1 As despesas decorrentes da presente contratação à conta da Dotação Orçamentária Projeto/ Atividade 12.361.0003.2043, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 relativo ao ano de 2021, consignável nos orçamentos dos anos subsequentes e serão custeados com fonte de recurso TRANSFERENCIA DO SALÁRIO-EDUCAÇÃO. 5

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES

11.1 Em caso de descumprimento de quaisquer cláusulas deste Contrato, as partes se submeterão as penalidades previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal N°. 8.666/93 e suas alterações, bem assim daquelas positivadas na Lei N°. 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

11.2 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.

11.2.1- Advertência;

11.2.2- Multa;

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

11.2.4- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

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

11.4. A multa aplicável será de:

11.4.1. 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;

11.4.2. 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;

11.4.3. 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;

11.4.4. 15% (quinze por cento) pela recusa injustificada em concluir os serviços, calculados sobre o valor correspondente à parte inadimplente;

11.4.5. 15% (quinze por cento) pela rescisão da avença, calculados sobre o valor total do contrato ou da Nota de Empenho;

11.4.6. 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.

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS BENFEITORIAS

12.1. 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.

12.2. 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.

12.2.1. Abatimentos acima do percentual indicado no subitem 12.2. poderão ser realizados após esse consentimento, por escrito, do LOCADOR.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1. 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 LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

13.1.1. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar, de forma inequívoca, sua intenção de adquirir o imóvel. 7

13.2. 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 QUARTA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

14.1. Durante a vigência deste contrato, a execução do objeto é acompanhada e fiscalizada por um Gestor e um Fiscal, que será designado pela autoridade competente.

14.2. O gestor/fiscal 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 QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. 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 SEXTA – DO FORO

16.1 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, § 2° da Lei Federal N°. 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, 30 de agosto de 2021.

Noêmia M. F. Marques

MUNICIPÍO DE PICOS-PI
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Noêmia Moreira Feitosa Marques
Secretária Municipal de Educação de Picos
LOCATÁRIA

Noêmia Moreira Feitosa Marques
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Portaria Nº 014/2021

P/P Eneide de Sousa Santos Almeida

PEDRO ALMEIDA DA SILVA
CPF: 731.291.783-68
RG: 1.429.811 SSP-PI
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. Lucimália Rose Cardoso Leal **CPF:** 004.522.013-14

2. João Almondes Neto **CPF:** 397.238.953-15