CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 009/2022

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 007/2022

Inexigibilidade de Licitação nº. 004/2022

Contrato de Locação de Imóvel para funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS do Povoado Almecegas, no município de Baixa Grande do Ribeiro – PI, que entre si fazem a Secretaria Municipal de Assistência Social - PI, como LOCATÁRIA, e o Senhor José da Silva Nascimento, como LOCADOR.

O MUNICIPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº. 14.820.685/0001-27, situada na Avenida Sebastião Leal, s/n – Centro – Baixa Grande do Ribeiro - PI, devidamente representada neste ato por sua gestora, Rita Rodrigues dos Santos Gomes, Brasileira, residente e domiciliado nesta cidade, daqui por diante denominado apenas **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, Sr. **JOSÉ DA SILVA MARINHO NETO**, Brasileiro, portador do CPF nº. 722.360.783-15, domiciliado no povoado Almecegas, zona rural do Municio de Baixa Grande do Ribeiro - PI, daqui por diante denominado apenas LOCADOR, resolvem, na forma do Artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 c/c as normas de direito comum no que forem aplicáveis, celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições que aceitam, ratificam e outorgam, por si e seus sucessores.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente Contrato tem por objetivo a **LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTENCIA SOCIAL – CRAS DO POVOADO ALMECEGAS, NO MUNICÍPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO – PI.**

PARÁGRAFO ÚNICO – A licitação é dispensável para a presente locação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 e pela Lei Federal nº. 8245, de 18.10.91 e suas alterações, e as demais disposições legais e regularmente aplicáveis á espécie, e de conformidade com processo de Inexigibilidade de Licitação nº. 004/2022.

CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO

O imóvel ora locado destina-se ao **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTENCIA SOCIAL – CRAS DO POVOADO ALMECEGAS, NO MUNICÍPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO – PI.**

José da Silva Marin

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA

O presente contrato terá seus efeitos retroagidos ao dia 03 de Janeiro de 2022 e vigorará por 12 meses a contar do dia 03/01/2022 e a terminar em 31/12/2022, podendo ser prorrogado, nos termos da Lei 14.133/2021, mediante acordo entre as partes, através de termo aditivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O presente contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, desde que comprovada a adequação do imóvel para a satisfação dos interesses estatais e a compatibilidade com o valor de mercado, segundo os requisitos exigidos pelo art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA - ALUGUEL

O aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, será de R$: 900,00 (novecentos reais), perfazendo um total de R$; 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) em (12) meses, conforme proposta aprovada nos autos do processo de inexigibilidade supracitado, sendo o pagamento efetuado através de transferência bancaria em ate dez (10) dias do mês subsequente ao vencido. Com deposito bancário no banco do Brasil Agencia nº. 2533-X e Conta poupança nº. 4437-7.

§1° - O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado por apostilamento, por meio do IGPM ou, na insubsistência deste, por outro índice que vier a substituí-lo .

§2° - Será permitido o reajuste desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, a contar da vigência deste contrato ou da data do último reajuste .

§°3 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – COBRANÇA DE ALUGUEL

O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, e pago até o 10° (decimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, creditado em conta corrente indicada pelo LOCADOR, através de Ordem Bancária.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Conforme Art. 23 Lei 8.245/91, o LOCATÁRIO é obrigado a:

I - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá–lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

II - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

III - 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;

IV - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes públicos, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;

V - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador ;

VI - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VII - pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto do imóvel locado;

VIII- permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art.27 da Lei 8.245/91;

IX – pagar as despesas ordinárias de condomínio.

CLÁUSULA SÉTIMA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO poderá executar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância do LOCADOR. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4° da Lei n°. 8.245/91).

Ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA NONA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas oriundas deste contrato serão custeadas por recursos do Orçamento Municipal, assim classificadas: RECURSOS PROPRIOS DO MUNICIPIOS E RECURSOS DO FMAS.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será providenciado empenho na dotação orçamentária própria no exercício correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Conforme Art. 22 da Lei 8.245/91, o locador é obrigado a:

José B. Silva Marinho

I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V – fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI – fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

IX – pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

X - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

XI – manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente as pertinentes à comprovação de regularidade fiscal.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 03 (três) alugueres vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada ao LOCADOR, respeitando–se o devido processo legal, caso este venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato .

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VINCULAÇÃO

O presente contrato está vinculado à inexigibilidade de licitação nº. 004/2022, ratificada pela autoridade superior e publicada no D.O.M.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEGISLAÇÃO APLICAVEL

Este contrato é regido por normas de direito privado, parcialmente derrogadas por normas de direito público e, em especial, pelas seguintes: LC 101/2000, Lei 4.320/64, Lei 9.784/99, Lei 8.245/91 e Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

O LOCADOR reconhece os direitos da administração em caso de rescisão administrativa prevista na Lei 14.133/2021

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Durante a vigência deste contrato, o acompanhamento e a fiscalização serão exercidos por um servidor designado para esse fim.

José da Silva Maia

PARÁGRAFO ÚNICO: O representante anotará em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao LOCADOR as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

Fica eleito o foro da Justiça Comum Estadual da Comarca de Ribeiro Gonçalves - PI para dirimir toda e qualquer questão que derivar deste contrato.

E, por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato assinado pelas partes, em 02 (duas) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Baixa Grande do Ribeiro, 18 de Janeiro de 2022.

José da Silva Marinho Neto

JOSÉ DA SILVA MARINHO NETO

CPF nº. 722.360.783-15

LOCADOR(A)

Rita Rodrigues dos Santos Gomes

Secretaria Municipal de Assistência Social de Baixa Grande do Ribeiro - PI

Rita Rodrigues dos Santos Gomes

LOCATÁRIO(A)

Testemunha: _____

Testemunha: _____