CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 169/2022

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 169/2022

Inexigibilidade de Licitação nº. 048/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA BERTOLÍNIO PEREIRA, 3275 – CENTRO, BAIXA GRANDE DO RIBEIRO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO-PI, QUE ENTRE SI FAZEM A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - PI, COMO LOCATÁRIA, E JAIRO PAESLANDIM DOS SANTOS JÚNIOR, CPF Nº 060.957.383-77, COMO LOCADOR.

**O MUNICIPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO**, através do **SECRETARIA MUNICIPAL ADMINISTRAÇÃO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO - PI**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº. 41.522.178/0001-80, situada na Na Praça Chiquinho Ezequiel, 2222 - Centro – Baixa Grande do Ribeiro - PI, devidamente representada neste ato pelo Prefeito Municipal, **JOSÉ LUIS SOUSA**, residente e domiciliado nesta cidade, daqui por diante denominado apenas **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, **JAIRO PAESLANDIM DOS SANTOS JÚNIOR, CPF Nº 060.957.383-77**, daqui por diante denominado apenas LOCADOR, resolvem, na forma do Artigo 74, inciso V, da Lei 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 IMÓVEL NA RUA BERTOLÍNIO PEREIRA, 3275 – CENTRO, BAIXA GRANDE DO RIBEIRO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO 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. 048/2022.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO**

O imóvel ora locado destina-se a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração de Baixa Grande do Ribeiro-PI.

Jairo Paeslandim dos Santos Jr.

**CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA**

O presente contrato terá vigência pelo período de 05 (cinco) meses a contar da data de sua assinatura e correspondente publicação, 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$: 600,00 (seiscentos reais), perfazendo um total de R$; 3.000,00 (três mil reais) em 05 (cinco) 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.

§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;

Jairo P. dos Santos Jr.

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.

Jairo P. dos Santos Jr.

**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: FPM/ ICMS/ ISS E OUTROS RECURSOS PROPRIOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO - PI.

**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:

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;

Jairo P. dos Santos J.

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. 048/2022, referente ao processo administrativo nº 169/2022, 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.

**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.

Jairo P. dos Santos Jr.

**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, 03 de agosto de 2022.

JAIRO PAESLANDIM DOS SANTOS JÚNIOR
CPF Nº 060.957.383-77
LOCADOR(A):

JOSÉ LUIS SOUSA
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO(A):

Testemunha: _____

Testemunha: _____