CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 0230/2023 – PMJF/PI

VINCULADO: PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0136/2023 - PMJF/PI

MODALIDADE: DISPENSA LICITAÇÃO Nº 036/2023

OBJETIVO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL
ENDEREÇO/IMÓVEL: RUA REGINA SANTANA, Nº 912 - MATADOURO
PROPRIETÁRO: VALTER MOREIRA LIMA FILHO

TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, A SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA E, DO OUTRO LADO, O PROPRIETÁRIO SR. VALTER MOREIRA LIMA FILHO.

A Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, CNPJ Nº 14.911.603/0001-50, por intermédio da sua titular Sra. Maria do Rosário de Fátima Gomes das Neves Pinto (qualificar), resolve ajustar condições para locar imóvel de interesse da Administração Pública Municipal, de propriedade do Sr. Valter Moreira Lima Filho, (qualificar), residente e domiciliado na rua Regina Santana, nº 912, bairro Matadouro, em José de Freitas/PI, ora denominados locador e locatário, na melhor forma da lei e do direito, resolvem firmar as condições que abaixo segue, em observância às disposições da LF nº 14.133/2021 e LF nº 8245/1991, resolvem firmar este Termo de Contratual decorrente do procedimento de contratação direta Dispensa Licitação nº 036/2023, vinculado ao Processo Administrativo nº 0136/2023, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto deste contrato é a locação do imóvel situado na rua Regina Santana, nº 912, bairro Matadouro, cuja localização impõe preferência aos interesses da Administração locatária.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. O prazo de vigência da locação é de 03 meses, podendo ser prorrogado mediante interesse da locatária, desde que:

2.1.1. Esteja formalmente demonstrado que as condições do imóvel é satisfatória aos interesses da locatária;

2.1.2. Seja comprovado que o valor da locação é compatível com os preços praticados no mercado local e permaneçam vantajosos para a locatária;

2.1.3. Haja manifestação expressa da locatária informando o interesse na prorrogação;

2.2. A LOCADORA não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.3. A prorrogação deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

JUSTIFICATIVA/LOCAÇÃO: Preferência pela localização do imóvel para atender necessidade de interesse social.

2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo de locação ora pactuado é de 03 (Três) meses, contados a partir da data de publicação do extrato no DOM, podendo a Administração prorrogá-lo, dependendo da conveniência e oportunidade, devidamente motivada pela necessidade de manutenção dos interesses defendidos pela locatária, na forma da NLLC.

2.2. Em caso de silêncio das partes, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias, antes do vencimento deste contrato, o mesmo ficará prorrogado, automaticamente, por igual período.

3. DO ALUGUEL, REAJUSTE E DO PRAZO

3.1. Que o valor do aluguel mensal fica ajustado em R$ 250,00 (Duzentos e Cinquenta Reais), pagos até o dia 15 de cada mês posterior ao vencido, não se admitindo qualquer tipo de reajuste dentro do período de 12 meses.

3.2. No caso de prorrogação, depois de transcorridos o primeiro interstício haverá correção com base no IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que represente a desvalorização monetária, através de comunicação expressa devidamente detalhada, motivando o termo próprio nomeado aditivo, que disporá, em parte, sobre a continuidade ou permanência da locação.

3.3. Caso haja silêncio das partes dentro do prazo máximo de até 15 (quinze) dias antes do vencimento, considerar-se-á prorrogado o contrato por igual prazo e, assim sucessivamente, até a limitação legal.

3.4. Na hipótese de extinção ou congelamento do IGP-M ou de qualquer proibição de seu uso como índice a ser utilizado para cálculo de reajuste de alugueres, desde que seja constitucionalmente admissível, o respectivo cálculo será feito com base na variação acumulada de um dos seguintes índices, em consenso estabelecido entre Locador e Locatário, conforme indicado: IGP-DI/FGV, Poupança, INCC-M/FGV, IPA/IBGE, IPCA-ESPECIAL/IBGE.

4. DATA E CONDIÇÕES DO REPASSE DOS ALUGUÉIS

4.1. Que o aluguel deverá ser pago na data acima, através de depósito em conta bancária: Conta Poupança nº 25846-8, Agência 1987, Banco Caixa Econômica Federal, em nome do titular, Sr. Valter Moreira Lima Filho, CPF nº 361.793.293-20; RG nº 668.190 - SSP/PI.

5. DA MULTA E DOS ATRASOS

5.1. O não pagamento do aluguel no seu vencimento implicará em aplicação da multa de até 5% (cinco por cento); caso o atraso seja superior a 30 dias, após o que incidirá correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, tudo sem prejuízo de procedimentos judiciais cabíveis, honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o débito, custas e demais despesas.

5.2. O pagamento com atraso superior a 90 (noventa) dias, constitui motivo suficiente por fato do contratante para rescisão deste contrato, podendo o locador comunicar por escrito ao locatário a urgente desocupação do imóvel.

6. DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

6.1. Que o Locador não exigirá garantia para a locação do imóvel.

7. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeito estado de conservação, conforme laudo de recebimento incluso a este termo e, assim o devolverá ao término da vigência deste contrato, sujeitando-se a indenização pelos estragos porventura ocorridos.

7.2. Que o LOCADOR não terá direito a qualquer indenização ou retenção por modificações introduzidas no imóvel, ainda que necessárias, desde que tenha o Locatário autorização expressa para promover as alterações cabíveis ao desenvolvimento das atividades públicas, as quais poderão permanecer no bem ou ser retiradas quando da extinção deste contrato, exceto quando as benfeitorias fizerem parte da estrutura física do imóvel, com vista a preservar ou garantir sua natureza. Nesse caso, também não terá direito o Locador a possíveis pedidos de indenização, exceto quando, comprovadamente, houver indiscutível prejuízo ao locador provocado pelo locatário.

7.3. Independentemente de qualquer formalidade, fica facultado ao LOCADOR ou seu representante vistoriar o imóvel locado quando lhe convier, desde que com prévio aviso.

7.4. Não poderá o LOCATÁRIO transferir, sublocar, ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévio consentimento do LOCADOR. A transferência, sob qualquer hipótese, poderá acorrer sem a anuência escrita de parte do locador.

7.5. Além dos aluguéis, é de inteira responsabilidade do LOCADOR todas as despesas com consumo de água e energia, bem como condomínio que recaiam sobre o bem, após a data de assinatura deste contrato de locação, exceto os débitos contraídos anteriormente para pagamento futuro, que no caso serão de inteira responsabilidade do Locador. Os impostos e taxas de quaisquer naturezas, tais como imposto predial (IPTU), ficam sob responsabilidade do locador.

7.6. Ficam reconhecidos por este contrato os direitos auferidos pelo locatário com relação ao uso do imóvel, devendo ressarcir o locador por estragos ou prejuízos comprovados que recaírem sobre o imóvel enquanto na sua responsabilidade, seja ´por =desídia ou omissão.

7.7. Nenhuma intimação do Poder Público para tratar de assuntos relacionados ao imóvel será motivo para rescisão deste contrato, salvo quando se tratar de prévia vistoria que comprove estar o imóvel ameaçado de ruir ou de qualquer forma comprometido ou ameaçado, colocando em risco bens ou pessoas.

7.8. Todas as exigências dos Poderes Públicos que tenha por causa ações pessoais do LOCATÁRIO ou pessoas que lhes represente, são de sua inteira responsabilidade, devendo satisfazê-las nas épocas determinadas, assumindo os ônus e todas as obrigações delas decorrentes.

7.9. Para citação, intimação e notificação de qualquer ato em decorrência da relação locatícia que se estabelece por este contrato, utiliza-se, primeiramente, o disposto na LF n° 14.133/2021 e, depois nos artigos 222 e 223 do Código de Processo Civil, como é permitido pela atual LF nº 8.245/91. Fica estabelecido que qualquer citação, intimação e/ou notificação, será encaminhada uma via para o endereço do imóvel e outra via para o endereço do Locador, com vista a favorecer conhecimento das ocorrências.

7.10. Fica estipulada a multa a ser aplicada pela administração contratante/locatária, que será calculada no valor de 01 (um) aluguel, na qual incorrerá o Locador caso venha a infringir qualquer das cláusulas deste contrato, paga, integralmente, ao Locatário qualquer que seja o tempo decorrido da locação. A referida multa poderá ser compensada com os valores correspondentes aos aluguéis devidos, por ato meramente administrativo.

7.11. A aplicação e/ou retenção da multa estipulada no articulado anterior não exime o LOCATÁRIO da responsabilidade de ressarcir o locador pelos danos visíveis e aparentes, porventura, causados no imóvel locado, por si ou por terceiros sob sua responsabilidade.

7.12. Os signatários deste contrato, de comum e pleno acordo, elegem o Foro da situação do imóvel para dirimir quaisquer pendências surgidas desta avenca, com expressa renúncia de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja, sendo devidas pela parte vencida, além da multa administrativa contratual ou responsabilidade contida na sub cláusula 18, conforme o caso, custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora, desde já estipulados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

7.13. Ficam assegurados os repasses dos valores ajustados para a locação (justa contraprestação), proporcionalmente aos dias de disponibilização e utilização do imóvel antes da assinatura deste termo.

7.14. Este ajuste foi objeto de acordo entre as partes ENQUANTO PERDURAR O INTERESSE DE PREFERÊNCIA PELA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL POR PARTE DA CONTRATANTE, não havendo qualquer expectativa desde que afastado esse interesse.

7.15. É parte deste contrato de locação **os seguintes documentos**:

- Laudo de vistoria do imóvel;
- Carteira de identificação de todos os signatários (locadores, locatários, testemunhas e, eventualmente, fiadores);
- CPF (Cadastro de Pessoas Físicas, da Receita Federal do Brasil) de todos os signatários;
- No caso de locador com natureza de pessoa jurídica, estatuto social, contrato social, ato constitutivo da pessoa jurídica ou, na ausência destes, outros documentos que comprovem serem os signatários pessoas habilitadas a representá-la;

- No caso de pessoa física incapaz, certidão de nascimento ou ato de interdição ou curatela, que comprove serem os signatários pessoas habilitadas a representá-la; e no caso de pessoa física representada por procurador, a procuração;
- Quando as partes fixarem garantia, documento que comprove o tipo de garantia e as condições em que ela foi dada (valor, bem imóvel ou móvel atingido, documentos pessoais do fiador, quotas de fundo de investimento, apólice de seguro de fiança locatícia, etc.).

7.16. Da impossibilidade de sublocação, cessão de locação e empréstimo do imóvel, veda-se, igualmente ao locatário sublocar, ceder ou emprestar o imóvel a uma terceira pessoa de acordo com Lei de Inquilinato, somente sendo possível fazê-lo quando o locador expressamente permiti-lo.

7.17. Do Direito aplicável

As relações entre locadores e locatários são regidas pela LF nº 14.133/2021 e, na ausência de norma desta, pela Lei do Inquilinato (Lei Federal n. 8.245, de 18 de outubro de 1991), observada a revisão feita pela Lei Federal n. 12.112, de 09 de dezembro de 2009.

Este ajuste foi objeto de acordo entre as partes ENQUANTO PERDURAR O INTERESSE DE PREFERÊNCIA PELA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, não havendo qualquer expectativa desde que afastado esse interesse.

É parte integrante deste contrato de locação a Lei do Inquilinato (LF nº 8.245 de 18/04/1991), cujas regras poderão ser aplicadas na ausência de regramento por parte da NLLC.

Estando, assim, ajustados, assinam este contrato na presença de duas testemunhas, serviços consultivos e de assessoramento, obrigando-se as partes a cumpri-lo depois de publicação o seu extrato na imprensa oficial, elegendo, inclusive o Foro do Município de José de Freitas/PI, para dirimir impasse não solucionados administrativamente.

José de Freitas/PI 05 de Julho de 2023.

MARIA DO ROSÁRIO DE FÁTIMA GOMES DAS NEVES PINTO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA – PMJF/PI
LOCADORA/CONTRATANTE – PMJF/PI

VALTER MOREIRA LIMA FILHO
LOCADOR/PROPRIETÁRIO IMÓVEL
CPF nº 361.793.293-20

Ciente: ROGER COQUEIRO LINHARES
PREFEITO MUNICIPAL PMJF/PI

EXAMINEI ESTE CONTRATO E O PROCESSO A QUE SE VINCULA, LEGITIMANDO-O PARA FINS DE EXECUÇÃO, TEMPO EM QUE APROVO.

CONTROLADORIA GERAL, EM JOSÉ DE FREITAS/PI, EM 05 DE JULHO DE 2023.

MARIA LUIZA DA SILVA MELO
CONTROLADORA GERAL – PMJF/PI

Testemunhas:

01. _____ CPF nº _____

02. _____ CPF nº _____