CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 062/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 061/2023
Inexigibilidade de Licitação nº. 050/2023

Contrato de locação de imóvel para funcionamento da sede da secretaria municipal de assistência social, com endereço na Rua Ezequiel Gomes, s/n – Centro, no Município de Baixa Grande do Ribeiro – PI, que entre si fazem a Secretaria Municipal de Assistência Social - PI, como LOCATÁRIA, e o Senhor Fares Quixabeira da Rocha, 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, DIANE BARBOSA DE SOUSA, Brasileira, residente e domiciliado nesta cidade, daqui por diante denominado apenas **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, Sr. **JOSÉ RODRIGUES DOS SANTOS,** portador do CPF Nº. 039.925.753-57, domiciliado no município Baixa Grande do Ribeiro - PI, 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 PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL, COM ENDEREÇO NA RUA EZEQUIEL GOMES, S/N – CENTRO, 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. 050/2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO

O imóvel ora locado destina-se ao **FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL, COM ENDEREÇO NA RUA EZEQUIEL GOMES, S/N – CENTRO, NO MUNICÍPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO – PI.**

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA

O presente contrato terá vigência até 31 de dezembro de 2023, a partir da data de sua 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, V, da Lei n° 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA - ALUGUEL

O aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, será de R$: 945,00 (novecentos e quarenta e cinco reais), perfazendo um total de R$; 11.340,00 (onze mil, trezentos e quarenta 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.

§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 subseqüente 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:

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. 050/2023, 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.

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-PI, 09 de Janeiro de 2023.

JOSÉ RODRIGUES DOS SANTOS
CPF Nº. 039.925.753-57
LOCADOR(A)

Secretaria Municipal de Assistência Social de Baixa Grande do Ribeiro - PI
DIANE BARBOSA DE SOUSA
LOCATÁRIO(A)

Testemunha: _____

Testemunha: _____