CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 02/2023.

DISPENSA DE LICITAÇÃO.

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 00057.000630/2022-71.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TERESINA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA JUVENTUDE - SEMJUV E A AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NOS TERMOS DAS LEIS N° 8.666/93 E 8.245/91, E DECRETO MUNICIPAL N° 13.183 DE 17 DE ABRIL DE 2013.

O MUNICÍPIO DE TERESINA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito sob o CNPJ n° 06.554.869/0001-64, com sede na Praça Marechal Deodoro, n° 860, Palácio da Cidade, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DA JUVENTUDE - SEMJUV**, inscrita no CNPJ sob o n°. 02.943.432/0001-17, neste ato representado pelo Secretário **LIU GRAZIANNI CRUZ E SILVA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o n° 039.035.123-70, residente nesta capital, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro lado, a **AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** , inscrita no CNPJ n° 07.921.065/0001-19, com sede na Avenida Dom Severino, n° 2074, Edifício Zé Carvalho, Sala 201, Bairro São Cristóvão, CEP: 64.051-160, Teresina - PI, neste ato representada por seu representante legal, **ABELARDO MENEZES DE CARVALHO FILHO**, brasileiro, casado, inscrito no CPF n° 025.843.983-11, residente e domiciliado à Rua São Pedro, n° 3304, Apt. 102, Bairro Centro, CEP: 64.001-260, Teresina-PI, doravante denominada LOCADORA, resolvem de comum acordo firmar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, com embasamento no Processo Administrativo acima referido, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Decreto Municipal n° 13.183, de 17 de abril de 2013, mediante cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Locação de imóvel comercial térreo medindo 265,62 m² de área construída, situado à Avenida João XXIII, n° 2715, Bairro São Cristóvão, CEP: 64049-010, Teresina-PI, destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal da Juventude - SEMJUV.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O pagamento da locação do imóvel será feito mensalmente, de acordo com o cumprimento das obrigações elencadas nas Cláusulas Décima e Décima Primeira, acompanhadas do correspondente requerimento, sem qualquer custo adicional, além do valor constante na proposta.

2.2. Os aluguéis serão cobrados mediante requerimento da LOCADORA ou de seu representante legalmente constituído, dirigido a Secretaria Municipal da Juventude - SEMJUV, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, obrigando-se a LOCATÁRIA a providenciar o pagamento.

2.3. A cada mês, a solicitação de pagamento deverá ser feita pela LOCADORA, dirigindo-se ao protocolo para abertura de processo administrativo, portando requerimento de pagamento com mês e o valor a ser pago, bem como a cópia do contrato, da nota de empenho, da certidão negativa de débitos do IPTU, das certidões negativas de débito e demais certidões exigidas pela lei para recebimento do pagamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ACRÉSCIMO OU SUPRESSÃO

3.1. A LOCATÁRIA reserva para si o direito de aumentar ou reduzir o valor inicial atualizado do Contrato em até 25% (vinte e cinco por cento), previstos no parágrafo §1°, do art. 65, da Lei n° 8.666/93, sem que dessa decisão caiba, à Locadora, direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA QUARTA- DO REAJUSTE DE PREÇOS

4.1. Após 12 (doze meses será possível o reajuste do preço do aluguel para manter o equilíbrio econômico financeiro do contrato, pelo índice acumulado do IPC-FIPE dos 12 (doze) meses do ano anterior ou outro índice que o suceder, desde que tenha disponibilidade orçamentária, e haja real necessidade da sua aplicação.

CLÁUSULA QUINTA - DA FONTE DE RECURSOS

5.1. As despesas decorrentes da citada locação serão suportadas com recursos provenientes das Fontes As despesas decorrentes deste contrato atendidas com recursos: Fichas 117; Dotação Orçamentária 13001.04.122.0017.2.062; Elemento de Despesa 33.90.39 - Outros Serviços de Terceiros - P. Jurídica.; Fonte de Recursos: 1500100.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

6.1. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contados da data da sua assinatura, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

6.2. O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome da LOCATÁRIA e verificada a manutenção da condição de atualidade do preço mediante pesquisa de mercado, nos termos do art. 51 da Lei n° 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O valor mensal do contrato será de R$ **14.000,00 (catorze mil reais)**.

7.2. O valor total anual do contrato será de **R$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)**.

CLÁUSULA OITAVA - DA PRORROGAÇAO DO CONTRATO

8.1. No vencimento do contrato, por interesse da locatária, o contrato poderá ser prorrogado por igual ou menor período.

8.2. Caso a prorrogação não seja de interesse de qualquer das partes, a Locadora deverá se manifestar com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes do vencimento do contrato, e a Locatária, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do contrato.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1. A LOCADORA é obrigada a:

9.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados a partir do envio pela Locatária a

Locadora, da Nota de Empenho e do contrato devidamente assinados.

- **9.1.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- **9.1.3.** Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação inicial;
- **9.1.4.** Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.;
- **9.1.5.** Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;

9.1.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contrafogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

- **9.1.7.** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- **9.1.8.** Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;

9.1.9. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para contratação;

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

10.1. A LOCATÁRIA é obrigada a:

- **10.1.1.** Pagar pontualmente o aluguel;
- **10.1.2.** Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada na CLÁUSULA Primeira deste contrato;
- **10.1.3.** Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- **10.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

10.1.5. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

10.1.7. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

10.1.8. Em conformidade com o acordo entre as partes, com supedâneo na Lei n° 8.245/1991, utilizando-se de ressalva trazida no art. 22, VIII, o pagamento dos tributos e taxas será de responsabilidade da AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CLÁSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

11.1. Com base no art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal n° 8.666/93, são atribuídas à LOCATÁRIA as seguintes prerrogativas:

- **11.1.1.** Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada a LOCADORA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- **11.1.2.** As Cláusulas econômico-financeiras e monetárias do contrato administrativo não poderão ser alteradas sem prévia concordância da LOCADORA.

11.1.3. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

11.1.3.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações da LOCADORA;

11.1.3.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que

intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.

11.1.3.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA enumeradas na CLÁUSULA anterior, somente poderá ser rescindido o contrato:

- **12.1.1.** Por mútuo acordo entre as partes;
- **12.1.2.** Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

12.1.3. Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pela LOCATÁRIA;

12.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

12.1.5. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da locatária no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

12.2. Na hipótese de morte da LOCADORA, a locação será transmitida aos seus herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS

13.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

13.2. As benfeitorias necessárias, dependem de autorização da LOCADORA, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, não serão indenizáveis e não permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que A LOCATÁRIA seja integralmente indenizada.

13.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pela LOCATÁRIA, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

13.4. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pela LOCATÁRIA não poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal.

13.5. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pela LOCADORA, não serão indenizadas.

13.6. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pela LOCADORA não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará a LOCADORA às seguintes penalidades, na forma do art. 87 da Lei Federal n° 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

14.1.1. ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta a LOCADORA

quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

14.1.2. MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

14.1.3. SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

14.1.4. DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

14.2. As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia da LOCADORA, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

15.1. Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal n° 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

15.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais.

- **15.2.** O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.
- **15.3.** A LOCATÁRIA preterida no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

15.3.1. A averbação faz - se - á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

15.4. Na hipótese da LOCATÁRIA não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8° da Lei Federal n° 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

16.1. A execução e acompanhamento do instrumento contratual serão fiscalizados pela Secretaria Municipal da Juventude - SEMJUV, por servidor designado, que será responsável pelo cumprimento das obrigações da locatária e da locadora, de forma a fazer cumprir rigorosamente os detalhes executivos, as especificações, os prazos e as condições do Contrato, nos termos do art. 67 da Lei n° 8.666/93.

16.2. O servidor designado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, competindo-lhe entre outras atribuições:

16.2.1. Solicitar a LOCADORA todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

16.2.2. Comunicar a LOCADORA o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

16.2.3. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de CLÁUSULA contratual;

16.2.4. Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

16.2.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

16.2.6. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Assistência Técnica Especializada da Secretaria Municipal da Juventude a solicitação do termo aditivo de prorrogação contratual no prazo estabelecido na CLÁUSULA Nona deste instrumento contratual;

16.2.7. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

16.2.8. Informar imediatamente, no prazo máximo de 02 (dois) dias a contar da data do conhecimento pelo fiscal do contrato, à Assessoria Técnica da Secretaria Municipal da Juventude, quaisquer erros, imperfeições ou desacordos com as especificações ou prazo de entrega do imóvel que forem verificadas na execução do contrato para que a locadora seja notificada para saneamento das irregularidades ou apresentação de defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS NORMAS APLICÁVEIS

17.1. O presente contrato fundamenta-se nas:

- **17.1.1.** Lei Federal n° 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos)
- **17.1.2.** Lei n° 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos): e
- **17.1.3.** Lei Federal n° 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do 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 NONA - DA PUBLICAÇÃO

19.1. A LOCATÁRIA, até o 5° (quinto) dia útil do mês subsequente à assinatura deste Contrato, providenciará a sua publicação, no Diário Oficial do Município (DOM), visando garantir, eficácia do ato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS CASOS OMISSOS

20.1. Os casos omissos serão submetidos ao parecer da Procuradoria Geral do Município de Teresina, e resolvidos de conformidade com o preceituado na Lei n° 8.666/93, suas alterações posteriores, a Lei n° 8.245/91 e demais legislação vigente, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO

21.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Teresina, como sendo o competente para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

21.2. E por estarem assim justos e acordados, assinaram o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

Teresina (PI), 27 de janeiro de 2023.

LIU GRAZIANNI CRUZ E SILVA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA JUVENTUDE
LOCATÁRIO

ABELARDO MENEZES DE CARVALHO FILHO
AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LOCADORA

TESTEMUNHAS:
Francilina de Paula Veloso de Sá - CPF 789.253.473-34 RG 1.615.153-PI
Fabíula de Aquino Mesquita CPF 048.838573-36 RG 2.988.871 PI