CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 0305/2023-PMJF/PI
Vinculado: PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0195/2023-PMJF/PI
PROCEDIMENTO: DISPENSABILIDADE LICITAÇÃO Nº 085/2023-PMJF/PI

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL – OPÇÃO PREFERENCIAL
Imóvel: AV. AMERICO CELESTINO Nº S/N, BAIRRO: CENTRO
MOTIVAÇÃO: Situação de fato – NECESSIDADE DE LOCAÇÃO
NATUREZA CONTRATAÇÃO: Contratação com prazo determinado
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: inciso X do art. 24 da LF nº 8.666/93

CONTRATO ADMINISTRATIVO VINCULADO AO PROCESSO ADMINISTRATIVO DA EPÍGRAFE, ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE JOSÉ DE FREITAS/PI E, DO OUTRO LADO, ALVES E SANTOS CONSTRUTORA LTDA NA FORMA E CONDIÇÃO DAS CLÁUSULAS SEGUINTES:

Por este instrumento particular denominado Contrato Administrativo, firmado em as partes abaixo subscritas já devidamente qualificadas nos autos, neste ato representado pela Secretaria Municipal de Saúde, representada pela Sra. Sara de Moraes Farias, neste termo CONTRATANTE e, do outro lado, Alves e Santos Construtora Ltda., nominado proprietário, aqui contratado, RESOLVEM ajustar as cláusulas que abaixo seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - **DA JUSTIFICATIVA**: Necessidade disponibilização do imóvel pela preferência localização em defesa de interesse público de alta relevância.

De acordo com o artigo 24, X, da LF nº 8.666/1993, a licitação pode ser dispensável para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Justifica-se, assim, a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta, sendo mister a conjugação de três requisitos objetivos, quais sejam:
1) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante;
2) escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário;
3) compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as

locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2. Insta salientar que, mesmo na contratação direta, é imprescindível atentar para a fundamentação dos atos e a devida formalização do processo administrativo, demonstrando inequivocamente que a opção escolhida e os critérios utilizados de seleção, respaldados em estudos preliminares, pareceres e outros documentos comprobatórios, resultaram na contratação mais vantajosa para a Administração, observando-se os princípios fundamentais aplicáveis às contratações públicas.

Ainda que vários imóveis satisfaçam as condições desejadas pela Administração, encontra-se na esfera do poder discricionário do gestor contratar a locação por meio de dispensa de licitação (artigo 24, X, da LF nº 8.666/1993).

Não se pode olvidar que o artigo 24 da LF nº 8666/1993 indica as hipóteses em que a licitação é juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la. Já no caso de inexigibilidade, a licitação é inviável, ou seja, impossível de ser realizada, tendo em vista fatores que impedem a competitividade.

Ao prever a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóveis, o legislador da LF nº 8.666/1993 deve ter antevisto as dificuldades em se estabelecer critérios objetivos de avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (valor do aluguel do imóvel, localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, entre outros).

Desta forma, estando presentes os requisitos, bem como a inferição por parte do agente competente, resolvem as partes, consensualmente, firmar as cláusulas abaixo em garantia do ajuste.

I – DO OBJETO

Locação de um imóvel de propriedade do **LOCADOR** (Alves e Santos Construtora Ltda.) situado na Rua Joaquim Sampaio Castelo Branco nº 1383, Bairro: Santo Antônio, bairro destinado, para uso pelo tempo da locação.

II – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

1. O prazo de locação ora pactuado é de 12 (doze) meses, contados a partir do extrato do contrato, podendo a Administração prorrogá-lo, dependendo da avaliação da conveniência e oportunidade, devidamente motivada pela necessidade de manutenção dos interesses defendidos pela locatária, por iguais e sucessivos períodos conforme dispõe o inciso II do art. 57 da LF nº 8.666/93, após o que a contratante deverá entregá-lo nas mesmas condições recebida.

2. Em caso de silêncio das partes dentro do prazo de até 15 (quinze) dias, antes do vencimento do contrato, este ficará prorrogado, automaticamente, por igual período, podendo ser feito o simples apostilamento desde que não haja incremento nas condições e valor.

III – DO ALUGUEL, DO REAJUSTE E DO PRAZO

Que o aluguel mensal fica ajustado em R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos 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.

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, inclusive, quanto ao tempo ou novo prazo.

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.

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 serão feitos 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 ou outro índice que possa vir substituir os indicados neste instrumento contratual.

IV – DATA E LOCAL DO PAGAMENTO

Que o aluguel deverá ser pago na data acima, através de depósito em conta bancária: Conta nº 0.762-x, Agência 2222-5, Banco do Brasil, em nome do proprietário Cleomilton Alves dos Santos, CPF nº 773.525.803-87.

V – MULTA POR ATRASOS

O não pagamento do aluguel no seu vencimento, somente implicará em aplicação da multa de 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.

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.

VI – GARANTIA DA LOCAÇÃO

Que o Locador não exigirá garantia facultada pelo art. 56 da LLC da parte do Locatário, prevalecendo a favor do locador, a partir da data de assinatura deste contrato, as garantias próprias inerentes a este termo, bem como todos os regramentos dispostos para a espécie por força da Lei n° 8.666/93.

VII – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1.1 Os registros contábeis serão efetuados de acordo a execução da Lei Orçamentária (LF nº 4.320/64).

4.2 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas nas dotações orçamentária indicadas neste termo:

MENTÁRIA	SECRETARIA	FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	NATUREZA DA DESPESA	FONTE DE RECURSOS
020300	ADMINISTRAÇÃO	04.122.0075.2008.0000	33903600	1.500
020800	SEC. DE EDUCAÇÃO	12.361.0002.2026.0000	33903600	1.500
020800	SEC. DE EDUCAÇÃO	12.361.0002.2026.0000	33903600	1.569
020800	SEC. DE EDUCAÇÃO	12.361.0002.2026.0000	33903600	1.550
020800	SEC. DE EDUCAÇÃO	12.361.0002.2026.0000	33903600	1.551
021100	INFRAESTRUTURA	04.122.0076.2040.0000	33903600	1.500
021200	FUNDEB	12.361.0002.2046.0000	33903600	1.540
021200	FUNDEB	12.361.0002.2046.0000	33903600	1.541
021200	FUNDEB	12.361.0002.2046.0000	33903600	1.542
020600	SEC. DE SAÚDE	10.301.0073.2021.0000	33903600	1.500
020900	SEC. DE AÇÃO SOCIAL	08.122.0074.2034.0000	33903600	1.500
021400	F. MUN. ASSITÊNCIA SOCIAL	08.243.0074.2060.0000	33903600	1.660
021400	F. MUN. ASSITÊNCIA SOCIAL	08.243.0074.2076.0000	33903600	1.660
021400	F. MUN. ASSITÊNCIA SOCIAL	08.244.0074.2063.0000	33903600	1.500
021400	F. MUN. ASSITÊNCIA SOCIAL	08.244.0074.2063.0000	33903600	1.660

VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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.

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

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.

Além dos aluguéis, é de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, todos os impostos e taxas de quaisquer natureza, tais como imposto predial (IPTU), consumo de água e luz e 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.

DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DIREITOS, DEVERES E DO FORO

1. *Ficam reconhecidos por este contrato os direitos auferidos pelo locatário por ter disponibilizado, consensualmente o imóvel no período de em data neste termo declarados, evitando assim prejuízo ao locatário e enriquecimento ilícito ao locador que foi beneficiado com o consentimento (comum acordo entre as partes) em defesa do legítimo interesse público. O empenho ao ser emitido deverá discriminar no seu historio a síntese da situação com respectivos valores (valor devido + valor locação/mês), em separado, cuja soma importará o valor total do empenho em garantia da justa contraprestação.*

2. 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.

3. 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.

4. 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 Lei n° 8.666/93 e, depois nos artigos 222 e 223 do Código de Processo Civil, como é permitido pela atual Lei 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.

5. 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.

6. 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. 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.

8. E assim, por estarem certos e ajustados, firmam as partes este contrato em duas vias, na presença de duas testemunhas e Assessoria Jurídica, na forma da Lei, com vista à produção de todos os seus efeitos.

Estando, assim, acordados, assinam este contrato, na presença de duas testemunhas e Assessoria Jurídica da Administração, obrigando-se as partes a cumpri-lo, depois de examinada esta minuta e publicado o seu extrato na imprensa oficial para produção dos reais efeitos.

José de Freitas/PI, 20 de Novembro de 2023.

SARA DE MORAIS DE FARIAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIA - PMJF/PI

ALVES E SOUSA CONSTRUTORA LTDA
(CLEOMILTON ALVES DOS SANTOS)
PROPRIETÁRIO IMÓVEL
CNPJ: 773.525.803-87
LOCADOR

Ciente: ROGER COQUEIRO LINHARES
PREFEITO MUNICIPAL - PMJF/PI

Examinei este termo e fui presente:

WENDELL ELOY MORAES LOPES
ASSESSORIA JURÍDICA DA ADMINISTRAÇÃO – PMJF/PI

MARIA LUIZA DA SILVA MELO
CONTROLADORA GERAL – PMJF/PI

Testemunhas:

01._____

02. _____