CONTRATO DISP. Nº: 040/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 11585/2023
DISPENSA DE LICITAÇÃO N°: 040/2023

TERMO DE CONTRATO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE PICOS-PI, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMTAS E A PESSOA FÍSICA O SR. JOÃO DE CARVALHO MOURA NETO, CPF N°: 891.105.283-34, NOS TERMOS DAS LEI Nº. 8.666/93 (LICITAÇÕES E CONTRATOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA) CONSOANTE O DISPOSTO NO ART. 24, X, E LEI Nº. 8.245/91 (INQUILINATO).

O **MUNICÍPIO DE PICOS/PI**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Marcos Parente, nº 155, Centro, Picos - PI, inscrito no CNPJ nº 06.553.804/0001-02, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **o Sr. Gil Marques de Medeiros**, portador do RG n° 160.380 SJSP-PI e inscrito no CPF n° 029.928.923-00, residente e domiciliado nesta cidade, no uso da competência que lhe foi atribuída regimentalmente, em sequência designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado a pessoa física o **SR. JOÃO DE CARVALHO MOURA NETO**, inscrita no CPF n° 891.105.283-34, e portador do RG n° 1636665 SSP-PI, residente e domiciliado na Av. José de Moura Monteiro, s/n°, 1° andar, Bairro Boa Sorte, Picos-PI, doravante denominado **LOCADOR** do imóvel, destinado ao funcionamento da **Sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS,** situada na Rua São Sebastião, N° 1135, Bairro Canto da Várzea, Picos-PI, celebram o presente contrato e tem entre si justos e contratados o objeto em epígrafe, através do **Processo Administrativo nº 11585/2023**, **DISPENSA Nº 040/2023**, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas sob o regime instituído pela Lei Federal 8.666/93 e Lei nº 8.245/91, com todas as suas alterações posteriores e demais normas que regem a espécie, anexos do processo e demais cominações legais as cláusulas abaixo discriminadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este contrato visa atender finalidade pública, sendo que constitui como objeto do presente a **"LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CREAS"**, situada na Rua São Sebastião, N° 1135, Bairro Canto da Várzea, Picos-PI.

1.2. Por razões de interesse público poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida por esta locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL

2.1 Art. 24, inciso X, c/c art. 26, da Lei Federal Nº. 8.666/93, alterada e consolidada, bem como assim disposições da Lei Nº. 8.245/1991 – Lei do Inquilinato e Processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 040/2023.**

CLÁUSULA TERCEIRA - RAZÁO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1 Em virtude do município de Picos-PI não dispor de quantidade de imóveis próprios suficientes para atender sua necessidade e além do mais, o imóvel foi considerado adequado, pois atende as necessidades da Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social, para funcionamento do CREAS. Tem boa localização e capacidade, está desocupada e disponível para ser locada.

CLÁUSULA QUARTA– DO VALOR DA LOCAÇÃO

4.1 Tendo em vista o Laudo de Vistoria do imóvel locado, elaborado pelo LOCATÁRIO em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal de **R$ 2.640,00 (DOIS MIL SEISCENTOS E QUARENTA REAIS)**, a serem pagos mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

4.2 O LOCADOR anuí expressamente com o resultado do Laudo de Vistoria mencionado nesta cláusula.

4.3 O presente instrumento não sofrerá reajuste dentro do prazo estipulado para sua vigência.

4.4 Competirá ao LOCADOR exercer, perante o LOCATÁRIO, seu direito ao reajuste até a data da prorrogação contratual ou do encerramento do contrato, sendo que, se não o fizer de forma tempestiva e, por via de consequência, prorrogar o contrato ou deixar expirar o prazo de vigência, ocorrerá à preclusão do seu direito ao reajuste.

4.5 Competirá ao LOCATÁRIO o cálculo do reajuste, encaminhando o respectivo Memorial de Cálculo ao LOCADOR para ciência.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1 O presente contrato tem vigência de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado a critério dos contratantes, mediante Termo Aditivo nos termos do artigo 57 da Lei nº 8.666/93.

5.2 Esgotado o prazo de vigência e execução deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA CONSERVAÇÃO DO BEM

6.1 O Locatário obriga-se a conservar o bem, objeto da presente locação, mantendo-o em perfeitas condições de conservação e limpeza. Se não o fizer, fica o locador autorizado a fazê-lo com a prévia vistoria, e a cobrar do locatário os custos advindos das obras realizadas mediante apresentação de recibos, notas e demais pagamentos efetuados.

6.2 Fica a cargo do LOCATÁRIO, todas as obras, serviços de conservação, higiene e reparação de serviços incidentes sobre o imóvel locado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESTITUIÇÃO DO BEM

7.1 Findo o prazo de locação será o bem restituído ao locador, em perfeitas condições de uso.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 O LOCADOR é obrigado a:

8.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir à finalidade pública a que se destina e na data fixada neste instrumento;

8.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

8.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

8.1.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada à quitação genérica;

8.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

8.1.6. Pagar os impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

8.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art.22 da Lei Federal nº 8.245/91;

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

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

9.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

9.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

9.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

9.1.4. 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;

9.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

9.1.6. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

9.1.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

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

9.1.9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art.23 da Lei Federal nº 8.245/1991;

9.1.10. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimentos no valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

9.1.11. Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

10.1. Com base no §3º do art.62 e no art.58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/1993, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

10.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade Pública a que se destina o imóvel locado, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

10.1.2. 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:

10.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR

10.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

10.1.2.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução deste contrato.

10.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 10.1.2.2 e 10.1.2.3 desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESILIÇÃO /RESCISÃO CONTRATUAL

11.1. Este contrato poderá ser resilido unilateralmente pela contratante, por conveniência administrativa ou por interesse público, mediante prévia comunicação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou rescindido de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, por infringência de quaisquer das condições aqui pactuadas.

11.2. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido este contrato:

11.2.1. Por mútuo acordo entre as partes;

11.2.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

11.2.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

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

11.3. Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação à conta da Dotação Orçamentária **Projeto/Atividade:** 04.122.0002.2096, **Elemento de Despesa:** 33.90.36, relativo ao ano de 2023, consignável nos orçamentos dos anos subsequentes e serão custeados da **Fonte de Recurso**: RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

13.1. Em caso de descumprimento de quaisquer cláusulas deste Contrato, as partes se submeterão as penalidades previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal Nº. 8.666/93 e suas alterações, bem assim daquelas positivadas na Lei Nº. 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

13.2 O LOCADOR que, por qualquer forma, não cumprir as normas do contrato celebrado está sujeito às seguintes sanções, assegurados o contraditório e ampla defesa, nos termos da lei 8.666/1993.

13.2.1- Advertência;

13.2.2- Multa;

13.3. A advertência consiste em repreensão por escrito imposta pelo não cumprimento das normas do contrato celebrado.

13.4. A multa aplicável será de:

13.4.1. 15% (quinze por cento) pela rescisão da avença, calculados sobre o valor total do contrato ou da Nota de Empenho;

13.4.2. 20% (vinte por cento) pelo não cumprimento de qualquer cláusula do contrato, exceto quanto ao prazo de execução, calculados sobre o valor total do contrato ou da Nota de Empenho.

13.5. Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o LOCADOR pela sua diferença, devidamente atualizada pelo Índice Geral de Preços -Mercado (IGP-M) ou equivalente, a qual será descontada dos aluguéis eventualmente a ela devidos ou cobrada judicialmente.

13.6. O atraso, para efeito de cálculo de multa, será contado em dias corridos, a partir do dia seguinte ao do vencimento do prazo de execução dos serviços, se dia de expediente normal no órgão ou entidade interessada, ou do primeiro dia útil seguinte.

13.7. A multa poderá ser aplicada juntamente com outras sanções segundo a natureza e a gravidade da falta cometida, desde que observado o princípio da proporcionalidade.

13.8. Decorridos 30 (trinta) dias de atraso injustificado na execução dos serviços, a Nota de Empenho ou contrato deverá ser cancelada ou rescindido, exceto se houver justificado interesse público em manter a avença, hipótese em que será aplicada multa.

13.9. A suspensão e o impedimento são sanções administrativas que temporariamente obstam a participação em licitação e a contratação, sendo aplicadas nos seguintes prazos e hipóteses:

13.10. Por até 30 (trinta) dias, quando, vencido o prazo da Advertência, o LOCADOR permanecer inadimplente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

14.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e qualquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida por esta locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

14.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.

14.2.1. Abatimentos acima do percentual indicado no subitem 14.2 poderão ser realizados após esse consentimento, por escrito, do LOCADOR.

14.3. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, nos termos do subitem 14.2., fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

14.4. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

15.1. Nos termos do art.27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/1991, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

15.1.1. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar, de forma inequívoca, sua intenção de adquirir o imóvel.

15.2. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme art.8º da Lei Federal nº 8.245/1991, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente este contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

16.1. Durante a vigência deste contrato, a execução do objeto é acompanhada e fiscalizada por um Gestor e um Fiscal, que será designado pela autoridade competente.

16.2. O gestor/fiscal deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições: comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento; solicitar ao LOCATÁRIO a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual; atestar recibos para efeito de pagamentos; solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

17.1. O LOCADOR deve apresentar mensalmente Recibo de Locação, emitido e entregue ao gestor/ fiscal deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

17.2. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do atesto do Recibo de Locação, mediante ordem bancária creditada em conta do LOCADOR.

17.3. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR na pendência de quaisquer dos pagamentos fiscais, e do atesto do Recibo de Locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

17.4. Para efeito de pagamento, a CONTRATADA deverá apresentar os documentos abaixo relacionados:

a) Certidão de Regularidade Fiscal com as Fazendas: Federal, Municipal e Estadual.

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 deste 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 – DO FORO

19.1 O Foro da Comarca de Picos, Estado do Piauí, é o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato, conforme dispõe o art. 55, § 2º da Lei Federal Nº. 8.666/93 alterada e consolidada.

E assim, por estarem as partes contratantes de pleno acordo, assinam o presente termo juntamente com 02 (duas) testemunhas, com 03 (três) vias de iguais teor e forma.

Picos - PI, 01 de dezembro de 2023.

MUNICÍPIO DE PICOS/PI
Gil Marques de Medeiros
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

JOÃO DE CARVALHO MOURA NETO
CPF Nº: 891.105.283-34
RG Nº: 1636665 SSP-PI
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. Laurinete Barros de Santana
RG: 2.250.674
CPF: 967.821.103-34

2. Francisco de Deus Bernardo
RG: 871 171 SSP
CPF: 852 754 683 34