CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 081/2024-PMJF/PI
Vinculado: PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 099/2024-PMJF/PI
PROCEDIMENTO: INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO Nº 003/2024-PMJF/PI

Objeto: Locação Imóvel – OPÇÃO PREFERENCIAL
Imóvel: AV. AMERICO CELESTINO Nº S/N, SALA 01, BAIRRO: CENTRO
MOTIVAÇÃO: Situação de fato – NECESSIDADE DE LOCAÇÃO
NATUREZA CONTRATAÇÃO: Contratação com prazo determinado
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: inciso IV – Art. 74 LF nº 14.133/2021

CONTRATO ADMINISTRATIVO VINCULADO AO PROCESSO ADMINISTRATIVO DA EPÍGRAFE, FIRMADO ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE JOSÉ DE FREITAS/PI, REPRESENTADA NESTE ATO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E RECURSOS HUMANOS 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 Administração, Finanças e Recursos Humanos, representada pelo Sr. Francisco Alves Nunes, neste termo LOCATÁRIO e, do outro lado, Alves e Santos Construtora Ltda. (Cleomilton Alves dos Santos), nominado proprietário, aqui LOCADOR, RESOLVEM ajustar as cláusulas que abaixo seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - **JUSTIFICATIVA**: As partes têm justo e acordados este termo que é justificado pela necessidade do imóvel, seja pelas suas características, seja pela sua localização em defesa de interesse público por motivo de alta relevância, o qual se regerá pela disposições da LF nº 14.133/2021.

É o artigo 51 da LF nº 14.133/2021 que estabelece, como regra geral, que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", fazendo ressalva, no entanto, do disposto no inciso V do caput do artigo 74 da nova lei.

O inciso V do caput do artigo 74 afirma que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos: "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

A leitura do dispositivo legal remete a conclusão: a Administração ao adotar o regime jurídico da LF nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, afasta-se da esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação e, nesse caso, deverá realizar a licitação.

No entanto, se a análise do caso concreto levar a conclusão de que àquele diferente imóvel é o único capaz de atender à necessidade da Administração em dado momento, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da LF nº 14.133/2021:

1) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim a escolha justificada não afeta a concorrência, apenas a afasta dando margem a inexigibilidade, a qual ocorrerá quando a escolha for justificada como sendo a opção a mais eficiente, bem como o preço esteja, segundo avaliação prévia, de acordo com o praticado pelo mercado.

O ato deve ser acompanhado do cumprimento das três exigências cautelares: 1. Avaliação prévia do bem que comprove seu estado de conservação (....); da certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; e justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, tudo em juntada no processo a que se vincula.

Esta justificativa objetiva fazer a ligação do texto legal com as clausulas postas neste termo contratual, haja vista que a finalidade é alcançada quando o imóvel atende satisfatoriamente as finalidades de instalação e localização que leva a justificar a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta por inexigibilidade, 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; e
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.

Não se pode desconhecer que a nova lei indica 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 diversos justificados impedem a competitividade.

I – CLAUSULA DO OBJETO:

Locação de um imóvel situado na Av. Américo Celestino, S/N, Sala 01 bairro Centro, que pela singularidade diante das razões da escolha é destinado a suprir necessidade administrativa inadiável como justificado no Parecer Jurídico nº 084/2024, acostado ao Processo Administrativo a que se vincula.

II – DO PRAZO DA LOCAÇÃO E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

1. O prazo de locação ora pactuado é até 31/12/2024, contado a partir da data de assinatura deste termo e eficácia a partir da sua publicação no diário oficial, podendo a Administração prorrogá-lo de forma motivada e desde que observadas as regras gerais da nova lei de licitações e contrato administrativos.

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

3. O locador se obriga a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, realizando os reparos necessários e vícios ocultos, além de garantir o uso pacífico do imóvel no decorrer de toda locação.

4. Por sua vez, o locatário obriga-se: a utilizar o imóvel para o fim neste termo justificado, pagando pontualmente os aluguéis, além de zelar pela conservação do imóvel, comunicando ao locador qualquer ocorrência sob

sua responsabilidade. No final restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu.

III – DO ALUGUEL, DO REAJUSTE E DO PRAZO

O aluguel mensal fica ajustado em R$ 800,00 (Oitocentos reais), pagos até o dia 15 de cada mês posterior ao vencido, não se admitindo qualquer tipo de reajuste dentro do período dos primeiros 12 meses.

No caso de prorrogação, depois de transcorridos o primeiro interstício de 12 meses, haverá correção com base no IPCA, 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 E DA RESCISÃO

1. O aluguel deverá ser pago 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.

2. Este contrato poderá ser rescindido: por mútuo acordo das partes; pelo inadimplemento de qualquer de suas cláusulas; por necessidade de retomada do imóvel mediante notificação previa.

V – MULTA POR ATRASOS E DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO

1. O não pagamento do aluguel no vencimento 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.

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.

3. A gestão e fiscalização deste contrato serão exercidas pelo Sr. Francisco Alves Nunes (CPF nº 481.500.533-87), designado pelo Locatário na forma da lei de regência.

VI – GARANTIA DA LOCAÇÃO

Não haverá garantis conforme faculta a lei, prevalecendo a favor do locatário, a partir da data de assinatura deste contrato, as garantias inerentes a este termo, bem como todos os regramentos dispostos na legislação específica das locações.

VII – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

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

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	NATUREZA DA DESPESA	FONTE DE RECURSOS
02.03.00	04.122.0075.2008.0000	3.3.90.36	1.500 (REC. PRÓPRIO)
02.03.00	04.122.0075.2008.0000	3.3.90.39	1.500 (REC. PRÓPRIO)

VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel em perfeito estado de conservação, conforme laudo de vistoria e avaliação juntado ao PA que vincula este termo e, assim o devolverá ao término do período estabelecido para a locação, sujeitando-se a indenização pelos estragos porventura ocorridos.

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

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.

5. Qualquer alteração neste contrato somente será válida se realizada por escrito assinada pelas partes contratantes, obrigando não só as partes, também seus sucessores a qualquer título.

6. 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, observando, ainda:

   a) 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.

   b) 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.

   c) 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 nº 14.133/2021 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.

d) 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 através de simples ato administrativo.

e) 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.

f) 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.

E assim, por estarem certos e ajustados, firmam as partes este contrato em duas vias, na presença de duas testemunhas e titular dos Serviços de Assessoria Jurídica da Administração, na forma da Lei, com vista à produção de todos os seus efeitos, obrigando-se as partes a cumpri-lo, depois de examinada esta minuta e publicado o seu extrato na imprensa oficial para eficácia e produção dos reais efeitos.

Publique-se nos meios oficiais, por extrato.

Secretaria de Políticas Públicas, José de Freitas/PI, 09 de Julho de 2024.

FRANCISCO ALVES NUNES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E RECURSOS HUMANOS – PMJF/PI
LOCATÁRIA - PMJF/PI

ALVES E SANTOS CONTRUTORA LTDA
(CLEOMILTON ALVES DOS SANTOS)
PROPRIETÁRIO IMÓVEL
CNPJ Nº 15.097.183/0001-82
LOCADOR

Ciente: ROGER COQUEIRO LINHARES
PREFEITO MUNICIPAL - PMJF/PI

Examinei e concordo com o teor deste termo em que fui presente:

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

Testemunhas:

01._____

02. _____