**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 083/2024-PMJF/PI**
**Vinculado: PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0110/2024-PMJF/PI**
**PROCEDIMENTO: INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO Nº 004/2024-PMJF/PI**

Objeto: Locação Imóvel – PREFERENCIAL LOCALIZAÇÃO
Imóvel: Rua Carmina Paiva, nº 35, Bairro: Centro
MOTIVAÇÃO: Situação de fato – NECESSIDADE DE LOCAÇÃO
NATUREZA CONTRATAÇÃO: Contratação 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 INFRAESTRUTURA E, DO OUTRO LADO, A SR. JOSÉ FRANCISCO DA COSTA CUNHA, 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 Infraestrutura, representada pelo Sr. Arnaldo de Oliveira Abreu, neste termo LOCATÁRIO e, do outro lado, a Sr. José Francisco da Costa Cunha, nominada proprietária, 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 de utilização provisória do imóvel, não só pelas suas características, sobretudo, pela localização em defesa de razões interesse público por motivo de alta relevância, o qual se regerá pela disposições da LF nº 14.133/2021, considerando, sobretudo:

As normas gerais alinhadas no art. 51 da LF nº 14.133/2021 que ao fazer referência a locação de imóveis, determina: (...) "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", a qual faz menção a ressalva relativa a hipótese texto como disposto no inciso V do caput do artigo 74 do novo instituto legal.

No inciso V do caput do artigo 74 tem-se 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".

Da leitura conclui-se: 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 a dispensa de licitação que, regra geral, deve ser realizada a licitação.

No entanto, ao analisar a situação frente ao caso concreto, o agente administrativo poderá concluir que um determinado imóvel é o único e mais apropriado para atender à necessidade da Administração naquele dado momento diante da situação enfrentada. Assim sendo, estará, justificada a inexigibilidade de licitação por inviabilidade de competição, devendo, nesse caso, o agente administrativo, observar no procedimento da contratação direta, os requisitos e exigências previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da LF nº 14.133/2021, a saber:

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 (inferição) é justificada e não afeta a concorrência, apenas a afasta dando margem a possibilidade de locar um imóvel diferente inexigibilidade, motivo razoável para a escolha por ser a opção a mais eficiente, sem descuidar que o preço esteja, segundo avaliação prévia, de acordo com o praticado no mercado para imóveis daquela região e qualidade.

Há exigência para cumprimento das seguintes cautelas: 1. Avaliação prévia do bem que comprove seu estado de conservação (....); 2. certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; e 3. 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, parte integrante do texto deste contrato, objetiva fazer a ligação das regras legais com as cláusulas ajustadas neste termo contratual, haja vista que a finalidade é alcançada quando o imóvel atende satisfatoriamente as finalidades de instalação e localização que leva a motivar a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta por inexigibilidade, sendo mister, ainda, a conjugação de três requisitos objetivos para que o ato possa ser praticado, 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 (princípio da finalidade);
2) escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização por preferência das condições ideais por parte do órgão 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.

As considerações objetivam reafirmar que a nova lei indica hipóteses em que a licitação é juridicamente viável, no entanto, a lei dispensa o administrador de realizá-la no caso do inciso V do Art. 74, tornando-a inexigibilidade por inviabilidade fática, ou seja, impossível de ser realizada vez que fatores diversos devidamente justificados impedem a competitividade.

## I – CLAUSULA DO OBJETO:

Locação de um imóvel situado na Rua Carmina Paiva, nº 35, Bairro: Centro, destinado a atender necessidade inadiável como justificado no Parecer Jurídico nº 094/2024, acostado ao Processo Administrativo nº 0110/2024, a que se vincula, o qual é parte integrante deste ato de contratação.

## II – PRAZO DA LOCAÇÃO E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

1. O prazo inicial da locação é até 31/12/2024, contado a partir da data de assinatura deste termo e eficácia a partir da publicação do seu extrato 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, transcorrido o prazo de até 15 (quinze) dias antes do vencimento deste contrato, o mesmo 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 PRAZO

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 dos primeiros 12 meses.

Caso haja 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.

No silêncio das partes, observado o 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 782427908-2, Op. 013, Agência 4612, Banco: Caixa Econômica Federal, em nome do proprietário Sr. José Francisco da Costa Cunha, CPF nº 067.078.903-87.

2. Este contrato poderá ser rescindido: 1. Por mútuo acordo das partes; 2. Por inadimplemento de qualquer de suas cláusulas; 3. Por necessidade de retomada do imóvel mediante notificação previa no prazo mínimo de 60 (sessenta) dias.

## V – DOS VALORES DEVIDOS E DA MULTA POR ATRASOS E 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 a locatária a urgente desocupação do imóvel.

3. A gestão e fiscalização deste contrato serão exercidas pela Sr. Arnaldo de Oliveira Abreu (CPF nº 067.080.483-53) ou a quem ele demandar, observadas as normas legais.

## VI – GARANTIA DA LOCAÇÃO

Não haverá garantia 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 relacionada as locações de imóveis (LF nº 8.245 de 18/04/1981).

## 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 |
|---|---|---|---|
| 02.08.00 | 12.361.0002.2026.0000 | 3.3.90.36 | 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. 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, desde que avise e agende previamente a fim de não causar tumulto as atividades nele desenvolvidas.
4. Não poderá a **LOCATÁRIA** 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. É devido ao locador os valores relativos a aluguéis pendentes enquanto o imóvel permanecerá à disposição da locatária para organização e instalação de equipamentos, cujas atividades foram iniciadas no início de junho/2024, perfazendo no dia 15/07/24 o total de 60 dias que permanece à disposição da locatária, cuja contraprestação é devida.
7. Além dos aluguéis, é de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA**, 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 a Locatária 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 a **LOCATÁRIA** 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 até 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, conforme seja o caso.

E assim, por estarem certos e ajustados, firmam as partes este contrato em duas vias, na presença de duas testemunhas, na presença dos serviços de Assessoria Jurídica da Administração, 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 efeitos jurídicos.

Publique-se nos meios oficiais, por extrato.

Secretaria Municipal de Infraestrutura, José de Freitas/PI, 01 de Julho de 2024.

**ARNALDO DE OLIVEIRA ABREU**
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – PMJF/PI**
**LOCATÁRIA - PMJF/PI**

**JOSÉ FRANCISCO DA COSTA CUNHA**
**PROPRIETÁRIO IMÓVEL**
**CPF Nº 067.078.903-87**
**LOCADOR**

**Ciente: ROGER COQUEIRO LINHARES**
**PREFEITO MUNICIPAL - PMJF/PI**

Em 09/07/2024 - 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. _____