CONTRATO Nº 077/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA SERVIR DE SEDE DO CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS) DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO PEIXE/PI, QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO PEIXE, E O SR. FRANCISCO DE SOUSA SANTOS E ESPECIFICAM.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO PEIXE/PI,** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 06.554.000/0001-10, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, com sede na Praça Helvídio Nunes, nº 405 – Centro – São José do Peixe – PI, neste ato representada por seu prefeito, o Exmo. Sr. **Celso Antônio Mendes Coimbra**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 000.058.973-00, RG nº 2.087.953 SSP-PI, residente na Avenida Francisco Mendes, nº 329 – Centro – São José do Peixe/PI, doravante denominada LOCATÁRIA e o Sr. **FRANCISCO DE SOUSA SANTOS,** inscrito no CPF nº 011.826.643-85 e RG nº 37.428.087 SSP/PI, residente na Rua Coronel Orlando de Carvalho, nº 622 – Bairro Centro – São José do Peixe/PI, telefone: (89) 99435-9342, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista a Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação nº 011/2024, constante no Processo Administrativo nº 069/2024 e o que mais consta dos citados autos, que passa a fazer parte integrante deste instrumento, independentemente de transcrição, em conformidade com as normas da Lei nº 14.133/2021 e demais legislações pertinentes, os quais submetem as partes para todos os efeitos, têm justo e acordado celebrar o presente **TERMO DE CONTRATO**, regendo-se a contratação pelo fixado nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O CONTRATO

1.1. São partes complementares deste Contrato, independentemente de transcrição, o Processo Administrativo nº 069/2024, incluído o Termo de Referência constante nos autos, a proposta apresentada pela Contratada, seus anexos (se houver), os detalhes executivos, projetos, especificações técnicas, despachos e pareceres que o encorpam.

1.2. O fundamento legal utilizado para a presente contratação direta por meio de Inexigibilidade de Licitação é o Art. 74, Inc. V da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DO CONTRATO

2.1. O objeto do presente Termo de Contrato é a **locação de um imóvel para servir de sede do Centro de Referência da Assistência Social (CRAS), para atender as necessidades do Município de São José do Peixe/PI**, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência e na proposta do Contratado, os quais integram este instrumento, independente de transcrição.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

3.1. O LOCADOR deverá entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado, com suas pertenças em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-las nesse estado, pelo tempo de contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos de locações anteriores;

3.2. Em casos de não cumprimento, a LOCATÁRIA poderá, após notificação extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços;

3.3. À LOCATÁRIA é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR;

3.4. As despesas deverão ser feitas às custas do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas;

3.5. Os efeitos financeiros da contratação só terão início com a entrega das chaves;

3.6. O imóvel está localizado na Rua João Ferreira, S/N, Centro – São José do Peixe/PI.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO CONTRATO

4.1. O valor global anual estimado para a contratação pretendida é de R$ 20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais), conforme proposta de preço acostada aos autos, devendo ser pago em parcelas iguais no valor de R$ 1.700,00 (mil e setecentos reais) até o fim da vigência do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento do aluguel será mensal, por meio de Transferência Bancária efetuada até o 10° dia útil do mês subsequente ao vencido;

5.2. O Município se reserva no direito de efetuar o pagamento, tão somente da quantidade de objetos efetivamente executados e atestados pela fiscalização desta Municipalidade;

5.3. Nos pagamentos serão retidos os valores devidos ao Município, conforme a legislação vigente. Eventuais atrasos nos pagamentos a serem efetuados pelo Município serão remunerados a título de atualização monetária, aplicando-se o IPCA.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. Após o interregno de um ano os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação pela Contratante do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas na seguinte dotação orçamentária:

Unid. Orc.	Class. Funcional	Nat. Despesa
02 08 01	08 243 0015 2149 0000	3.3.90.36.00
02 08 02	08 244 0016 2150 0000	

Fonte de recursos: FPM, ICMS, TRIBUTOS, FNAS, FMAS, CUSTEIO SOCIAL.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

8.1. Fica dispensada a garantia contratual.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

9.1.1. Pagar o aluguel no prazo estipulado no Contrato;

9.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

9.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Relatório de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

9.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

9.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.6. Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

9.1.7. Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

9.2. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

9.3. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto e telefone;

9.4. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCÁTÁRIA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

9.5. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

9.6. Atestar as notas fiscais, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

9.7. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. São obrigações do LOCADOR:

10.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Contrato e sua proposta;

10.1.2. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Sede do Centro de Referência da Assistência Social (CRAS);

10.1.3. Reparar os vícios redibitórios, os danos e deterioração do imóvel, provenientes de causas naturais ou intrínsecas ao seu processo construtivo, bem como as obras necessárias à manutenção normal das dependências locadas, que se manifestarem durante vigência deste Termo de Contrato, podendo a LOCATÁRIA realizar a reparação mediante a dedução do valor do aluguel, por meio de autorização prévia e escrita do LOCADOR;

10.1.4. Fornecer a LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.1.5. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto deste Termo de Contrato;

10.1.6. Manter o preço ajustado e firmado em sua proposta comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - FISCALIZAÇÃO E EXECUÇÃO DO CONTRATO

11.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e propostos;

11.1.1. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato;

11.2. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

11.3. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido;

11.4. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre as irregularidades apontadas;

11.4.1. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR;

11.4.2 No ato da assinatura do contrato será designado servidor competente para atuar como fiscal do referido contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. O LOCADOR reconhece os direitos da LOCATÀRIA concernente a rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no artigo 104 da Lei 14133/2021;

12.2. As penalidades administrativas aplicáveis ao LOCADOR, por inadimplência, estão previstas no art. 90, §5º e art. 156 e seus parágrafos, da Lei nº 14.133/2021 e poderão ser aplicadas nos casos previstos no art. 155, no que couber, com observância do contraditório e da ampla defesa.

12.3. A aplicação das sanções previstas em lei não exclui a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

13.2. A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capitulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração;

13.3. Consensualmente, nos termos do art. 138, inc. II, da Lei nº 14.133/2021.

13.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

13.5. O procedimento forma! de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil;

13.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, aplicando-se o que dispõe a Lei nº 14.133/2021, suas alterações e demais preceitos de direito público, e, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, conforme art. 92, inc. III da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA VIGÊNCIA E DO PRAZO DE EXECUÇÃO

15.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, podendo ser prorrogado, nos termos em legislação em vigor, em especial, da Lei Federal nº 8.245, de 1991, e da Lei federal nº 14.133, de 2021.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. As partes aceitam este instrumento na sua integralidade e se obrigam ao fiel cumprimento do mesmo e elegem a cidade de Floriano/PI, para dirimir dúvidas e controvérsias do presente contrato.

Para firmeza e validade de tudo o que ficou dito e aqui estipulado, lavrou-se o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual forma e teor, que depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes e testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São José do Peixe - PI, 01 de novembro de 2024.

Prefeitura Municipal de São José do Peixe/PI
Celso Antônio Mendes Coimbra
Locatária

Francisco de Sousa Santos
CPF nº 11.826.643-85
RG nº 37.428.087 SSP-SP
Locador

Testemunha: CPF:

Testemunha: CPF: