CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 010/2020
DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 003/2020
CONTRATO DISP Nº 007/2020

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA MUNCIPAL DE BETÂNIA DO PIAUÍ/PI E A EMPRESA IMOBILIÁRIA HALCA E DANIEL LTDA, INSCRITA NO CNPJ SOB O NÚMERO 04.735.602/0001 – 48 NOS TERMOS DAS LEIS FEDERAIS Nº. 8.666/93 e 8.245/91, CONSOANTE O DISPOSTO NO ARTIGO 24, INCISO X, DA LEI 8.666/93; (LICITAÇÕES E CONTRATOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA) E LEI Nº. 8.245/91 (INQUILINATO).

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, de um lado, o **MUNICÍPIO DE BETÂNIA DO PIAUÍ/PI**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Francisco Delmondes, s/n, Centro, Betânia do Piauí/PI, C.N.P.J. nº 01.612.622/0001 - 33, neste ato representada pelo Prefeito, a Srº Fábio de Carvalho Macedo, brasileiro, solteiro, portadora do RG nº 2.226.882 SSP/PI e CPF sob nº 958.995.023 - 04, residente e domiciliado denesta cidade de Betânia do Piauí/PI, no uso da competência que lhe foi atribuída regimentalmente, em sequência designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **IOLE LIMA VERDE MOURA, BRASILEIRA**, professora, solteira, portadora da CI Nº 755.038 SSP-PI, CPF 751.074.493-87, residente e domiciliado na QD 03 CASA 36 SETOR A CONJ. MOCAMBINHOII - MOCAMBINHO II - 64010-010, TERESINA-PI, neste ato representada pela empresa **IMOBILIÁRIA HALCA E DANIEL LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o número 04.735.602/0001 – 48, localizada na Rua Lisandro Nogueira, Nº 1730, Centro, Teresina – PI, doravante denominado **LOCADOR** do imóvel, **DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE CASA DE APOIO PARA ABRIGAR OS PACIENTES DESTE MUNICÍPIO EM TRATAMENTO FORA DO DOMICÍLIO – TFD NA CIDADE DE TERESINA – PI, imóvel sob o cód. 0188/06, situado à RUA SANTA LUZIA, 2761 - PIÇARRA - 64015-012 - TERESINA - PIAUÍ, inscrito no cadastro municipal sob o número 058.973-0, Teresina - PI,** celebram o presente contrato e tem entre si justos e contratados o objeto em epígrafe, através do **Processo Administrativo nº 0__/2020**, **DISPENSA nº 007/2017** 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 contrato a colocado à disposição da Prefeitura Municipal de Betânia do Piauí – PI, **DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE CASA DE APOIO PARA ABRIGAR OS PACIENTES DESTE MUNICÍPIO EM TRATAMENTO FORA DO DOMICÍLIO – TFD NA CIDADE DE TERESINA – PI,** situado à **RUA SANTA LUZIA, 2761 - PIÇARRA - 64015-012 - TERESINA - PIAUÍ**, inscrito no cadastro municipal sob o número 058.973 – 0, Teresina – PI, com as seguintes características: Casa comercial de 160 m² com 4 quartos sendo 1 suíte, sala de estar, copa, cozinha, 2 banheiros sociais, área de serviço, dependência completa de empregada, forrada com laje, gradeada, terraço e garagem para 2 carros, encravada em terreno medindo 20,00 metros de frente por 13,00 metros fundos área total 250 m².

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, desde que preservada a estrutura física do imóvel e respeitado a atividade, em consonância com o código de posturas do município de Teresina-PI.

1.3 A modificação da finalidade pública a ser atendida por esta locação será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria do Município e pela LOCADORA.

1.4 Sendo da vontade do LOCATÁRIO prorrogar o Contrato de Locação, este se obriga a procurar a administradora, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial, até 30 (trinta) dias antes do vencimento do mesmo, a fim de que seja assinada a renovação contratual, se for conveniente para ambas as partes. Caso não o faça, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato, nos termos do art. 56 da Lei 8.245/91.

1.5 Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula Primeira, não poderá o locador retomar o imóvel, salvo se motivado pôr infração contratual do locatário. No caso de devolução do imóvel ao locador antes do prazo, o locatário pagará a multa prevista na CLAUSULA DÉCIMA QUARTA, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, nos termos do art. 4º, da Lei 8.245/91.

1.6 Em caso de morte do locador, a locação transmitir-se-á aos herdeiros. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio. Neste caso, devera a sub-rogação ser comunicada pôr escrito, ficando o locador e ou administradora, no direito de exigir novas garantias de fiança.

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. 0__/2020 DISP.**

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS CONSIDERANDOS/JUSTIFICATIVA:

3.1 Em virtude do alto número de munícipes que realizam tratamento fora do domicilio na cidade de Teresina – PI, assim como, ser mais viável a locação de imóvel do que a contratação de pensão e hospedagem viu-se obrigado a recorrer à locação de um imóvel situado à Rua Santa Luzia, Nº 2.761, Piçarra, Teresina – PI, **DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE CASA DE APOIO PARA ABRIGAR OS PACIENTES DESTE MUNICÍPIO EM TRATAMENTO FORA DO DOMICÍLIO – TFD NA CIDADE DE TERESINA – PI.** Após algumas incursões para locação de imóveis para este fim, tornou conhecimento de um imóvel capaz de atender as necessidades, esse é o motivo gerador dessa dispensa, que tem como embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei 8.666/93. A contratação será efetuada para um período inicial de 12(doze) meses, podendo ser prorrogado por até 36 meses.

3.2 E além das demais, acrescenta-se:

- Necessidade inadiável do serviço público;
- Autorização legal quanto ao orçamento;
- Princípios norteadores da Administração Pública e os do Direito Administrativo que são condicionadores deste.

CLÁUSULA QUARTA - RAZÁO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

4.1 O imóvel foi considerado adequado, pois atende as necessidades da Secretaria Municipal da Saúde em sua demanda para funcionamento da casa de apoio para abrigar os pacientes deste município em tratamento fora do domicílio – TFD na cidade de Teresina – PI.

CLÁUSULA QUINTA– DO VALOR DA LOCAÇÃO, PAGAMENTO, REAJUSTE E RESPONSABILIDADE DO FIADOR

5.1 Tendo em vista os valores praticados no mercado imobiliário de Teresina, as partes fixam o aluguel mensal de **R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**, a serem pagos conforme emissão de boletos bancários pelo LOCATÁRIO, a ser pago todo dia 05 de cada mês, totalizando o **valor anual de R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais).**

5.2 O aluguel mensal acima pactuado será renovado e reajustado após 12 (meses), se não houver nada em contrário até a data de seu termino, pela variação do IGPM/FGV, em conformidade com o que determina a legislação vigente (Medida Provisória 1.079 de 28/07/95).

5.3 Na falta do IGPM/FGV R, seja por motivo de extinção ou não, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPC(FIPE), IGP(FGV), e o IPC(FGV), respectivamente pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 3 índices a escolha da administradora que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

5.4 Após 03(Três) anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, Locador ou o Locatário, podem pedir revisão judicial do aluguel, afim de ajustá-lo ao preço de mercado. (Art. 19, da Lei do Inquilinato).

5.5 Após 1 dia de atraso, será cobrado multa de 10%; após 1 dia de atraso, os débitos serão corrigidos monetariamente, com juros de 0,33% ao dia. Decorrido o prazo de 10(dez) dias do vencimento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhado ao Departamento Jurídico da Administradora para cobrança amigável e/ou Judicial.

5.6 O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressas neste contrato pelo LOCATÁRIO e seus FIADORES, faculta ao LOCADOR a inclusão dos seus respectivos nomes no cadastro de devedores do Serviço de Proteção ao Crédito - SPC ou entidade com finalidade semelhante. Caberá aos devedores o cancelamento da inscrição, bem como o pagamento de todas as despesas que deste decorrem, que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes.

5.7 Se necessário à propositada de ações de despejo, consignações em pagamentos de aluguéis e acessórios da locação; as citações, intimações e notificações, além das formas previstas no CPC, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento (AR ou SEED).Tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, poderão também ser feitas as citações, notificações ou intimações, por Telex ou fac-símile (FAX).

5.8 Fica desde já estabelecido que no caso de cobrança amigável, serão devidos honorários advocatícios de 10% dez pôr cento) sobre o montante devido e despesas com a cobrança (correios, material de expediente, etc.), contudo, se necessário o procedimento judicial, os honorários serão de 20%(vinte pôr cento) sobre o valor do debito e/ou 10% (dez pôr cento) sobre o valor da causa, no caso de ação de despejo, suportando ainda o LOCATÁRIO, o pagamento das custas do processo.

5.9 Como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações que incubem ao locatário, assumindo solidariamente entre si e juntamente com o afiançado, o compromisso de bem fiel cumprirem o presente contrato até a desocupação do imóvel, em todas as suas clausulas e condições, mesmo durante a prorrogação da locação, por prazo determinado ou não, com ou sem o consentimento do locador, até a efetiva e comprovada entrega do imóvel mediante TERMO ESCRITO, respondendo inclusive por custas processuais e demais cominações, até final de liquidação de quaisquer ações movidas contra o locatário. Diante desse compromisso, assinam o presente contrato: RAIMUNDO COELHO DE OLIVEIRA FILHO, BRASILEIRO, ECONOMISTA, portador da CI Nº 1556209 SSP-PI, CPF 751.731.743-15 casado com FRANCISCA ISAIANE SILVA MOURA COELHO DE OLIVEIRA, BRASILEIRA, FISIOTERAPEUTA, portadora da CI Nº 2295239 SSP-PI, CPF 003.202.733-85, residente e domiciliado na RUA DOUTOR WALTER OLIVEIRA SOUSA, 1770 - CONDOMINIO VILLAGE SANTORINI BLOCO 16 APTO 201 - GURUPI - 64090-900, TERESINA-PI, e FABIO DE CARVALHO MACEDO, BRASILEIRO, TÉCNICO EM AGROPECUÁRIA, Solteiro, portador da CI Nº 2226882 SSP-PI, CPF 958.995.023-04, residente e domiciliado na AVENIDA MANOEL CAVALCANTE, 495 - CENTRO - 64753-000, BETANIA DO PIAUI-PI, denominados mais adiante de procuradores ou fiadores.

5.10 Na hipótese de o fiador ser casado, seu respectivo cônjuge, igualmente assina o presente contrato, na qualidade, também de fiador da locação. O consentimento conjugal, portanto, obriga o cônjuge na solidariedade da garantia fidejussória prestada ao afiançado, até o termo final da locação. Se a fiança do cônjuge for obtida pôr meio de qualquer vicio ou se o fiador ocultar o seu verdadeiro estado civil com o objetivo de burlar a lei, responderá pelo descumprimento de sua obrigação neste contrato previsto, com a metade de seus bens constante da sociedade conjugal.

5.11 O fiador desobriga, expressamente o locador de notificá-lo, judicial ou extrajudicialmente, de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra o locatário.

5.12 O fiador renuncia, expressamente, o benefício da previa execução dos bens do afiançado e não poderá em tempo algum, sob qualquer pretexto, exonerar-se desta fiança, que é prestada até definitiva rescisão do contrato de locação e suas implicações (arts. 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil).

5.13 O fiador declara-se também solidariamente responsável pelo pagamento das obrigações assumidas pelo locatário, se este, vier celebrar acordos de reajustes espontâneas de alugueis, ainda que superiores aos estabelecidos ou permitidos pôr lei, assim como os oriundos de sentenças judiciais, conversões compulsórias exigidas pela Lei, aí incluídas as ações revisionais.

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

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA

6.1 O presente contrato tem o prazo inicial de 12 meses, a iniciar em 05/02/2020 para terminar em 04/02/2021, podendo ser prorrogado a critério dos contratantes, mediante Termo Aditivo nos termos do artigo 57 da Lei nº 8.666/93.

6.2 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. Caso permaneça ocupando o imóvel sem a entrega das chaves, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato, nos termos do art. 47 da Lei 8.245/91.

6.3 O prazo de vigência e execução deste contrato poderá ser prorrogado enquanto houver finalidade pública a ser atendida por esta locação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONSERVAÇÃO DO BEM

7.1 O locatário declara que visitou e examinou previamente o imóvel locado encontrando-o conforme o laudo de vistoria assinado pelas partes antes do recebimento das chaves, que será parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, aceitando-os, obrigando-se, a partir daí, a zelar pelo que nele contiver e fazer de imediato, e por sua conta, todos os reparos dos estragos provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização pôr quaisquer benfeitorias as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, mesmo que tenham sido feitas com autorização, assumindo juntamente com seu fiador, a responsabilidade de devolver o imóvel objeto deste contrato, tal qual o *consignado no* aludido termo.

7.2 Outra via do laudo de vistoria contendo as fotos do imóvel será disponibilizada ao LOCATÁRIO, por meio de correio eletrônico (e-mail) enviado ao seu endereço pmbbetaniafinanceiro@gmail.com, na forma de arquivo anexo no formato PDF com código identificador único X (SHA-256). O LOCATÁRIO reconhece o recebimento do relatório completo de vistoria de entrada e declara estar ciente de todo o seu conteúdo, o qual deverá ser conferido pelo LOCATÁRIO no momento do ingresso no imóvel.

7.3 O LOCATÁRIO tem o prazo de até 07 (Sete) dias úteis após o recebimento das chaves para apontamento de divergência entre o estado físico do imóvel e o constante do termo de vistoria ora referido. Assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com o relatório de vistoria.

7.4 A divergência deverá ser comunicada pelo LOCATÁRIO, por escrito, e entregue a ADMINISTRADORA, a qual poderá aceitar ou não os apontamentos levantados, mediante nova conferência.

7.5 Na vistoria de saída, havendo divergência entre as vistorias de entrega e recebimento do imóvel, não sanadas pelo locatário, até a data de devolução das chaves do imóvel, o LOCATÁRIO autoriza a Administradora a efetuar todos os reparos e pintura necessários, sendo devido à imobiliária a taxa de serviço de 25% do valor total das despesas de material e mão de obra.

7.6 É assegurando ao locador o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, desde que atento este ao disposto no inciso IX, Artigo 23, da Lei 8.245/91.

7.7 Deverá o locatário entregar imediatamente ao locador ou à administradora toda e qualquer correspondência, intimações, documentos de cobrança de tributos, carnê de pagamentos de prestações, encargos condominiais, atas e convocações de assembleias do condomínio, ainda que a si dirigidas (Artigo. 23 inciso VII, da Lei 8.245/91).

CLÁUSULA OITAVA – DA RESTITUIÇÃO DO BEM

8.1 Findo o prazo de locação será o bem restituído ao locador, em perfeitas condições de uso, conforme condições do laudo de vistoria de entrada no imóvel.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1 O LOCADOR é obrigado a:

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

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

9.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

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

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

9.1.6 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;

9.1.7 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 DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

10.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

10.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

10.1.3. 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;

10.1.4. 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;

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

10.1.6. 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;

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

10.1.8. 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;

10.1.9. 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;

10.1.10. 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.

10.1.11. Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis;

10.1.12. Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos se houver, no Diário Oficial dos Municípios.

10.1.13. Além do aluguel, compete ao locatário o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, consumo de água, luz, taxas de esgoto e saneamento, TAXA DE COLETA DE LIXO, IPTU/TLP, bem como todos e quaisquer tributos que indicam sobre o imóvel objeto deste contrato, ainda, todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade e todos os emolumentos devidos a órgãos administrativos. Devendo, as despesas aqui mencionadas, serem pagas juntamente com o aluguel ou antes, se exigido.

10.1.14. Os impostos, taxas e despesas ordinárias de condomínio, que incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo locatário aos agentes cobradores e/ou órgãos responsáveis pela cobrança, devendo os comprovantes de pagamentos serem exibidos a administradora mensalmente. Se residente o locatário em bairro ou cidade diferente da administradora, poderá o mesmo encaminhar os comprovantes (xerox), pelo correio, devendo identificar nos aludidos comprovantes o número do contrato de locação, objetivando facilitar sua identificação.

10.1.15. Na hipótese de serem os encargos pagos pelo LOCADOR, porque não tenha feito o LOCATÁRIO, nos prazos devidos, este os reembolsará, com o acréscimo da multa de 10% (dez pôr cento), juros de mercado ao mês.

10.1.16. No caso de comércio em prédio constituído de unidades autônomas, do mesmo proprietário, inexistindo condomínio registrado, fica o locatário obrigado ao pagamento proporcional dos encargos verificados com a manutenção do imóvel, proporcional a sua área de ocupação (Artigo 23, Parágrafo 1º e 3º, da Lei 8.245/91).

10.1.17. O não pagamento dos encargos sob responsabilidade do locatário, máxime IPTU/TLP, dará ensejo à propositura de ação de despejo pôr descumprimento de contrato, sujeitando-se o locatário, ainda, ao pagamento da multa prevista neste contrato, independentemente do tempo decorrido deste contrato, sem prejuízo do disposto no parágrafo segundo da desta cláusula.

10.1.18. O LOCATÁRIO se obriga, expressamente, conforme seja o caso, a pedir ligação nova, religação de desligado ou transferir para seu nome, as contas de ÁGUA e ENERGIA, antes de receber as chaves do imóvel, sob pena de infração contratual que pode culminar a rescisão do contrato e pagamento da multa prevista na CLA antes mesmo de receber as chaves, tendo em vista que estas, só serão entregues mediante comprovante de regularização junto aos órgãos. Do mesmo modo, ao desocupar o imóvel, o LOCATÁRIO deve solicitar à concessionária o desligamento da ÁGUA e da ENERGIA, sendo sua responsabilidade exclusiva, não podendo nada questionar sobre contas que sejam geradas ainda em seu nome, após devolução das chaves, por falta de desligamento ou transferência de titularidade, vez que tal constrangimento se deve ao descumprimento da obrigação do inquilino, enquanto consumidor daquela unidade, de solicitar tanto a ligação, quanto o desligamento de tais serviços.

10.1.19. Fica outorgado, por INQUILINO e FIADOR, através da presente cláusula, instrumento particular de procuração ao LOCADOR(a) e à IMOBILIÁRIA ADMINISTRADORA DO IMÓVEL, com poderes especiais para representá-los junto aos órgãos de fornecimento de ÁGUA e ENERGIA, podendo em nome dos outorgantes, reconhecer, pedir desligamento, firmar compromissos, promover mudanças de nomes nas suas contas mensais, promover parcelamento, aceitar e promover a transferência de débitos, inclusive provenientes multa por infração, para si ou entre si, referentes ao seu consumo durante o período efetivamente locado e até a efetiva entrega das chaves ou imissão de posse, em caso de abandono do imóvel.

10.1.20. O IPTU e a taxa de coleta de lixo serão divididos em 12 parcelas, a fim de que seja sempre proporcional ao período de ocupação do imóvel pelo inquilino, lançadas as devidas compensações, na ordem de 7% a mais, quando a locação iniciar em um ano e tiver seu término no ano seguinte, quando ainda não se sabe o valor do próximo IPTU e taxa de coleta de lixo. Portanto, não haverá a possibilidade de pagamento pelo LOCATÁRIO da cota única, vez que o modelo adotado pela administradora é este e o valor do imposto será repassado ao LOCADOR, que será o responsável pelo pagamento do boleto expedido pela Prefeitura.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

11.1. 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:

11.1.1. 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;

11.1.2. 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:

11.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

11.1.2.2. 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;

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

11.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 11.1.2.2 e 11.1.2.3 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 SEGUNDA – DA RESILIÇÃO /RESCISÃO CONTRATUAL

12.1 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.

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

12.2.1. Por mútuo acordo entre as partes;

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

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

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

12.3. Ocorrendo rescisão baseada em situações não previstas pela §3º do art.62 e no art.58, I e II, inciso I do art. 79 e incisos I a XII e XVII do art. 78, da Lei Federal nº 8.666/1993 ou infração contratual, fica estipulada a multa de dois meses de aluguel vigente na data da ocorrência, à parte que infringir quaisquer cláusulas deste contrato, havendo faculdade para a parte inocente de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer que seja o tempo decorrido do presente contrato, e promover o despejo do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS DIREITOS DO LOCATÁRIO

13.1 O LOCADOR reconhece desde já os direitos do LOCATÁRIO em caso de rescisão administrativa, prevista no art.77 da Lei Federal nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

14.1 As despesas decorrentes da presente contratação à conta da Dotação Orçamentária Geral do Município

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SANÇÕES

15.1 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.

15.2 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.

15.2.1- Advertência;

15.2.2- Multa;

15.2.3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar;

15.2.4. Descredenciamento ou proibição de credenciamento no sistema de cadastramento de fornecedores;

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

19.1. O LOCADOR deve apresentar mensalmente Recibo de Locação, emitido e entregue a Prefeitura Municipal de Betânia do Piauí/PI, para fins de liquidação e pagamento.

19.2. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO conforme emissão de boletos bancários emitidos pelo LOCATÁRIO.

19.3. 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.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. 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.

20.2 No ato de devolução do imóvel, o locatário deverá entregar um aviso por escrito com 30 dias de antecedência, na Imobiliária, e apresentar os últimos pagamentos das contas de água, luz e condomínio do último mês, certidão negativa do IPTU e protocolo de pedido de desligamento da água e da energia. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a soma dos talões do mês anterior, acrescidos da correção monetária do mês.

20.3 Quando da devolução das chaves ao final do contrato, se as mesmas forem restituídas pôr preposto ou portador do locatário, fica este desde já autorizado pelo locatário a assinar o respectivo Termo de Entrega de Chaves, assim como acompanhar e assinar o Termo de Vistoria em nome daquele.

20.4 Na hipótese de o locatário abandonar o imóvel, fica o Locador e ou a Administradora autorizada a imitir-se na sua posse, a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído pôr uma DECLARAÇÃO DE EMISSÃO DE POSSE, firmado, pelo locador e 02 (duas) testemunhas idôneas.

20.5 No caso de desapropriação do imóvel locado ficara o locador desobrigado de todas as cláusulas deste contrato reservando ao locatário tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que porventura tiver direito.

20.6 Nenhuma intimação de Saúde Pública será motivo para o locatário abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão de contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

20.7 Da ocupação de o imóvel pôr pessoa não referida neste contrato ou permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o locatário deixar de usá-lo, caracterizara grave infração contratual que acarretará a rescisão da locação em qualquer época de sua vigência, sem prejuízo da aplicação da multa prevista no item 12.3 deste contrato.

20.8 Em caso de venda do imóvel o locatário será notificado do Direito de Preferência, previsto, na Lei do Inquilinato, através de carta com aviso de recebimento (AR ou SEED). Não se manifestando o locatário no prazo legal de 30 dias, será considerado como desistente. Não efetuando a compra do imóvel, o locatário autoriza o locador ou a imobiliária autorizada a mostrar o imóvel futuro pretendentes, desde que o faça acompanhado de um corretor credenciado pela empresa.

20.9 O locador não responderá, por quaisquer danos que venha a sofrer o locatário em razão de derramamento de líquidos (de chuvas), de abertura de torneira, defeitos de esgotos ou fossas), incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou de força maior.

20.10 O locatário não terá direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida ao locador, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA PRIMEIRA – DO FORO

21.1 Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da circunscrição judiciária de TERESINA-PI, quaisquer que sejam os domicílios dos contratantes, com exclusão dos demais, de acordo com o art. 58, II, da lei 8.245/91.

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

Teresina/PI, 28 de janeiro de 2020.

Fabio de Carvalho Macedo

Fábio de Carvalho Macedo
Prefeito Municipal
LOCATÁRIA

HALCA IMOBILIARIA LTDA.
Daniel Duarte e Silva
Sócio Administrador

IMOBILIÁRIA HALCA E DANIEL LTDA
CNPJ 04.735.602/0001 – 48
Daniel Duarte e Silva,
CPF 785.301.993 – 91
Sócio Administrador
LOCADOR

Fabio de Carvalho Macedo

Fábio de Carvalho Macedo
FIADOR 1

Raimundo Coelho de Oliveira Filho
FIADOR 2

Francisco Isaiane Silva Moura Coelho de Oliveira

Francisca Isaiane Silva Moura Coelho de Oliveira

FIADOR 2

TESTEMUNHAS:

1. [illegible] CPF 051 848 713 06
NOME ASSINATURA

2. Cleonice Borges do Amaral CPF 776.350.273-87
NOME ASSINATURA