CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 03201/2022/CSL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI FAZEM O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MONTEIRO - PB E SERGIOLANDO SANTA CRUZ DA SILVA SOBRINHO.

Pelo presente instrumento de contrato, vinculado à Dispensa, constante no Processo Administrativo n.° 003/2022, de um lado, como **LOCATÁRIO**, o **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MONTEIRO,** Estado da Paraíba, Entidade de Direito Público Interno, com sede na Av Cel. Sizenando Rafael, 348, Centro, Monteiro – PB, devidamente inscrita no CNPJ do MF sob o nº 11.442.838/0001-51, neste ato representada pela sua Prefeita Municipal, a Senhora **ANNA LORENA DE FARIAS LEITE NÓBREGA**, Brasileira, Casada, residente à Rua Pe. Arthur Cavalcante, 150, Centro nesta cidade de Monteiro - PB, portadora do CPF nº. 012.556.184-93 e da Cédula e Identidade Civil RG Nº. 3.068.410 – 2ª VIA – SSDS/PB, e de outro lado, **SERGIOLANDO SANTA CRUZ DA SILVA SOBRINHO**, brasileira, inscrito no CPF sob o n.° 103.215.184-62, portador da cédula de identidade R.G. n.° 3.807.571 – SSP/PB, residente e domiciliado na Rua Desembargador Feitosa Ventura, Nº 12 – Centro – Monteiro - PB, a seguir denominada **LOCADOR**, que, ao final este subscrevem, têm entre si justo e convencionado o presente Contrato.

As partes acima identificadas têm, entre si, acordado os termos deste Contrato, sujeitando-se as partes integralmente a fundamentação legal na Lei 8.666/93 e suas posteriores alterações e especificamente no disposto no Art. 24, inciso X, que trata da dispensa de licitação decorrente de locação de imóvel, conforme cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do contrato formalizado por este instrumento a locação de um imóvel sito na **RUA DESEMBARGADOR FEITOSA VENTURA, Nº 12, CENTRO – MONTEIRO – PB**, Paraíba, para sediar a **CASA DE APOIO AOS MÚSICOS INSTRUTORES**, nos termos do Processo Administrativo n.° 003/2022, Dispensa de Licitação nº 2.5.002/2022.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS ANEXOS CONTRATUAIS

Fazem parte integrante do presente instrumento de contrato, independentemente de transcrição, os documentos abaixo relacionados, de cujo teor as partes declaram ter pleno conhecimento:

a) Processo Administrativo Nº 003/2022 Dispensa de Licitação Nº 2.5.002/2022;
b) Laudo de Avaliação, emitido pela Prefeitura Municipal de Monteiro – PB.

§ 1°. Os documentos mencionados nesta cláusula serão considerados suficientes para, em conjunto com este instrumento de contrato, definir o seu objeto e a sua perfeita execução.

§ 2º. A partir da assinatura do presente termo, a ele passam a se vincular todas as atas de reuniões e/ou termos aditivos que vierem a ser realizados e que importem em alterações de qualquer condição contratual, desde que devidamente assinados pelos representantes legais das partes.

§ 3º. Havendo dúvidas ou divergências em relação ao disposto neste instrumento de contrato e seus anexos, as mesmas serão objeto de acordo entre as partes, prevalecendo o que mais beneficiar ao interesse público, haja vista a supremacia deste sobre o interesse privado.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE EXECUÇÃO E DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

O prazo de execução do contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do termo de entrega de chaves e a vigência contratual terá início a partir da assinatura do contrato e terminará 60 (sessenta) dias após o término do prazo de execução.

§ 1º. A qualquer momento da vigência do contrato, o **MUNICÍPIO** poderá desocupar todo o imóvel ou parte dele, sem o pagamento de qualquer valor, a qualquer título, bastando para tanto notificar o **LOCADOR** com antecedência de 30 (trinta) dias.

§ 2º. Os prazos de vigência e de execução poderão ser prorrogados nas hipóteses previstas em lei, até o limite legal permitido, mediante acordo entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

O valor do aluguel mensal será de **R$ 1.750,00 (UM MIL E SETECENOS E CINQUENTA REAIS)**, totalizando, nos 12 (dozes) meses, o valor de **R$ 21.000,00 (VINTE E UM MIL REAIS)**.

Parágrafo único: O valor do aluguel será reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGPM - FGV), ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA – FGV), de todos o menor, e somente poderá ser requerido, por escrito, depois de decorridos 12 (doze) meses da data de assinatura do presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

O pagamento dar-se-á da seguinte forma:

§ 1º. **O LOCADOR** deverá expedir, no primeiro dia útil do mês subseqüente ao da locação, **RECIBO DE ALUGUEL**, em nome do **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MONTEIRO**, em que conste:

a) o valor do aluguel de forma numérica e por extenso;
b) o nome completo do LOCADOR;
c) o CPF do LOCADOR;
d) o CNPJ do FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MONTEIRO (CNPJ/MF sob o nº. 11.442.838/0001-51);
e) o número do empenho;
f) o endereço completo do imóvel locado;

g) o período referente ao aluguel.

§ 2°. A apresentação deste documento não exime o **LOCADOR** da exibição de outros que sejam necessários para atestar o regular pagamento dos encargos mobiliários e imobiliários, ou outros a que esteja obrigado, os quais deverão ser providenciados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação.

§ 3°. Após a avaliação do Recibo de Aluguel, constatado o atendimento de todas as cláusulas contratuais o(a) gestor do contrato dará o aceite, encaminhando-o, imediatamente, ao Departamento Financeiro.

§ 4°. Constatando-se o recebimento definitivo pelo(a) gestor do contrato, o **MUNICÍPIO** efetuará o pagamento ao **LOCADOR**, em uma única parcela, após a apresentação do Recibo de Aluguel, contendo o número do empenho a que se refere e o termo de recebimento definitivo.

§ 5°. O **LOCADOR** deverá indicar, por meio de ofício a ser entregue ao gestor de contrato, no prazo de 5 (cinco) dias após a assinatura do contrato, o número de conta bancária aberta em seu nome, o número da agência e o nome da instituição bancária em que serão efetuados os depósitos.

CLÁUSULA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do objeto deste contrato será efetuada pelo(a) gestor de contrato, a ser oportunamente designado(a) pela Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos, o(a) qual efetuará a conferência dos valores designados no recibo de aluguel e, estando em conformidade com o contratado, encaminhará à Departamento Financeiro, para que se proceda ao pagamento na forma da Cláusula Quinta.

§ 1°. Caberá ao(à) gestor de contrato o acompanhamento do cumprimento das obrigações por parte do **LOCADOR**, conforme descrito na Cláusula Oitava deste contrato.

§ 2°. No desempenho de suas atividades é assegurado ao órgão fiscalizador o direito de verificar a perfeita execução do presente ajuste em todos os termos e condições.

§ 3°. A fiscalização por parte do não eximirá ou reduzirá, em nenhuma hipótese, as responsabilidades do **LOCADOR** sobre eventuais faltas que venha a cometer, mesmo que não indicada pela fiscalização.

§ 4°. Caberá à fiscalização exercer rigoroso controle do cumprimento do contrato, fazendo cumprir a lei e as disposições do presente Contrato.

§ 5°. Todas as ocorrências que vierem a prejudicar a regular execução do objeto do presente contrato deverão ser comunicadas, imediatamente, através de ofício, ao(à) gestor de contrato da Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos, que tomará as providências cabíveis.

§ 6°. Antes de comunicar as ocorrências ao(à) gestor de contrato, a Secretaria de Educação, poderá comunicar oficialmente o **LOCADOR** sobre o problema ocorrido, estabelecendo prazo razoável para resposta. Findo esse prazo, apresentada ou não a resposta, enviará comunicação ao(à) gestor do contrato.

§ 7°. Caberá a Secretaria Municipal de Educação o acompanhamento da execução do contrato, in loco, e o apontamento das irregularidades verificadas, comunicando as mesmas ao gestor do contrato. O gestor do contrato considerará como execução de forma regular e satisfatória se não houver nenhuma manifestação contrária feita pela mesma.

§ 8°. Constatando-se que o imóvel não atende a finalidade ou caso haja necessidade de manutenção ou reparos no mesmo, cuja responsabilidade seja do locador, o(s) gestor(es) de contrato, expedirá(ão) ofício à contratada, comunicando e justificando as razões e ainda notificando-a para que efetue as correção no prazo máximo de 03 (três) dias corridos, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Além das naturalmente decorrentes deste instrumento, são obrigações do **LOCADOR**, durante todo o prazo de vigência contratual:

§ 1°. Gerais:

I- Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao MUNICÍPIO ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosas ou culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo MUNICÍPIO;

II- Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;

III- Comunicar à fiscalização, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

IV- Prestar todos os esclarecimento ou informações solicitadas pelo MUNICÍPIO, ou por seus prepostos, sobre o objeto;

V- Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação do prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo locador através de ofício ao gestor do contrato.

§ 2°. Específicas:

I- Entregar ao MUNICÍPIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, incluindo a pintura;

II- Garantir ao MUNICÍPIO, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III- Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;

IV- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V- Fornecer, num prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da assinatura do contrato, ao MUNICÍPIO, por sua conta, laudo técnico do imóvel atualizado, onde conste estar o mesmo em condições estruturais para a execução do objeto contratual, bem como descrição minuciosa do estado

em que será entregue o mesmo, através de laudo de vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes:

a) O laudo de vistoria deverá conter fotos de todos os cômodos do imóvel (piso, pintura, instalações elétricas etc.), afim de demonstrar a condição em que o imóvel foi entregue. Depois de concluído e aprovado o termo de vistoria inicial passará a ser parte integrante do presente instrumento contratual, sendo a ele anexado ao processo administrativo respectivo;
b) Havendo divergência quanto à descrição constante no laudo de vistoria, o órgão beneficiário do imóvel comunicará, através de ofício dirigido ao(à) gestor(a) de contrato, os pontos do laudo sobre os quais diverge, para que o(a) gestor(a) de contrato, em conjunto com o LOCADOR, realize a conferência no local e procedas às correções necessárias;
c) Em, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias antes do vencimento do prazo de vigência, o LOCADOR deverá elaborar termo de vistoria final provisório e entregá-lo ao(à) gestor de contrato, que o submeterá à aprovação do MUNICÍPIO, verificando as reais condições do imóvel e confrontando com o termo de vistoria inicial.
d) Em, no mínimo, 30 (trinta) dias antes do vencimento do prazo de vigência, o LOCADOR deverá elaborar termo de vistoria final definitivo e entregá-lo ao(à) gestor de contrato que procederá conforme a alínea "c" supra.

VI- Fornecer ao MUNICÍPIO o recibo de aluguel em conformidade com o disposto no parágrafo primeiro da Cláusula Quinta deste contrato;
VII- Pagar os impostos e as taxas, incluindo-se o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e suas taxas agregadas, tais como coleta de lixo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
VIII- Exibir ao MUNICÍPIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
IX- Permitir ao MUNICÍPIO, ao final da vigência contratual, a retirada das redes elétrica e lógica por ele instaladas para adequação das instalações do imóvel às suas necessidades.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Além das naturalmente decorrentes do presente contrato, constituem obrigações do MUNICÍPIO:

I- Pagar o valor devido ao LOCADOR no prazo avençado;
II- Acompanhar e fiscalizar o objeto em todas as suas etapas, registrando as ocorrências;
III- Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
IV- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

V- 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;

VI- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos. Quanto às benfeitorias necessárias introduzidas pelo MUNICÍPIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção por parte do MUNICÍPIO;

VII- Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

VIII- Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, MUNICÍPIO;

IX- Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, energia elétrica e gás, água e esgoto, e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel durante o prazo de vigência do contrato;

X- Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei 8.245/91;

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

As partes do presente contrato serão passíveis das seguintes sanções:

§ 1°. Do locatário:

I- Havendo atraso no pagamento, pagará o MUNICÍPIO ao LOCADOR juros de mora correspondente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do aluguel em atraso, e multa correspondente a 0,1% (um décimo por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor da parcela em atraso, com a devida correção monetária pelo IGPM – FGV, INPC ou (IPCA – FGV), de todos o menor. § 2°.

§ 2°. Do locador:

I- O descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais que prejudiquem a execução do contrato, de acordo com o Parágrafo 1° da Cláusula Sétima do Contrato será passível de advertência e multa diária no valor de 5 (cinco) por cento sobre o valor mensal do aluguel até que se comprove o restabelecimento da plena execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas em lei e, em caso de desapropriação do imóvel ou de sinistro que inviabilize a sua utilização, ficando este pacto automaticamente rescindido.

Parágrafo Único: Na hipótese de rescisão por culpa do LOCADOR, fica este obrigado ao pagamento de multa referente ao valor de 03 (três) meses de aluguel, e a aceitar a permanência do MUNICÍPIO no imóvel por pelo menos 45 (quarenta e cinco) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária seguinte:

Órgão: 13 – Fundo Municipal de Educação
Unidade Orçamentária: 13013 - Fundo Municipal de Educação.
Programa de Trabalho: 12.361.1009.2034 - Manutenção do Ensino Fundamental – MDE
Natureza da Despesa: 33.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fonte de Recurso: 15001000 - Recursos Livres (Ordinário)

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

As partes ficam obrigadas a responder pelo cumprimento deste Termo, perante o Foro da Comarca de Monteiro, Estado do Paraíba, não obstante qualquer mudança de domicílio do LOCADOR que, em razão disso, é obrigado a manter um representante com plenos poderes para receber notificação, citação inicial e outras medidas em direito permitidas. E, por estarem justos e acertados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) duas testemunhas.

Monteiro – PB, 07 de janeiro de 2022.

ANNA LORENA DE FARIAS LEITE NÓBREGA
Pela Prefeitura (Locatária)

SERGIOLANDO SANTA CRUZ DA SILVA SOBRINHO
Locador

TESTEMUNHAS: