CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO Nº 039/2018, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, FIRMADO ENTRE A LOCATÁRIA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA E O LOCADOR LUCAS CAETANO DA SILVA LIMA, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.

Aos trinta e um dias do mês de maio do ano de doiz mil e dezoito (31/05/2018), na sala da C.P.L. - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA, as partes CONTRATANTES abaixo resolvem celebrar o presente Contrato, nos termos do Inciso X do Artigo 24, da Lei nº 8.666/1993 e alterações posteriores, combinado com a Lei 8.245/1991, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas, observando o que consta no Processo Licitatório nº 036/2018, para DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL número 008/2018, em data de 25 de maio de 2018.

LOCATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA, Instituição Pública - Administração Direta, inscrita no CNPJ sob nº 03.918.869/0001-08, sediada na Avenida Araguaia, nº 248 - Beira-Rio - CEP 78.670-000 - Centro - Telefone (66) 3522-1606 - Email prefeiturasfa2017@gmail.com - Site www.saofelixdoaraguaia.mt.gov.br, em São Félix do Araguaia (MT), neste ato representada por sua Prefeita Municipal, a Senhora JANAILZA TAVEIRA LEITE, Brasileira, Casada, Advogada, residente e domiciliada na Rua Quatro, nº 199 - CEP 78.670-000 - Jardim Zumbi, em São Félix do Araguaia (MT), com CPF nº 049.351.084-28 e Identidade nº 53.204.353-4 - SSP-SP, nascida no dia 28/12/1982, neste ato e de ora em diante denominada simplesmente LOCATÁRIA.

LOCADOR: LUCAS CAETANO DA SILVA LIMA, Brasileiro, Solteiro, Menor, Estudante - Telefone (62) 9602-6256 - Email leia0506@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua T-29, nº 74 - Apto 201 - CEP 74.210-050 - Setor Bueno, em Goiânia (GO), com CPF nº 022.519.241-16 e Identidade nº 7.011.225 - PC-GO, nascido no dia 05/06/2000, neste ato e de ora em diante denominado simplesmente LOCADOR.

PROCURADORA: O LOCADOR está, neste ato, sendo representado por WANDERLÉIA LUCENA DA SILVA CAETANO E LIMA, Brasileira, Viúva, Psicóloga - Telefone (62) 9602-6256 - Email leia0506@hotmail.com, residente e domiciliada na Rua T-29, nº 74 - Apto 201 - CEP 74.210-050 - Setor Bueno, em Goiânia (GO), com CPF nº 460.216.201-00 e Identidade nº 4.430.613 (2ª via) - SSP-GO, nascida no dia 29/07/1971, de acordo com o Processo nº 0280518.78.2010.8.09.0175 de Inventário e Partilha de bens, na 1ª Vara de Família e Sucessões de Goiânia (GO), onde consta, em sua homologação, que o menor LUCAS CAETANO DA SILVA LIMA é representado por sua genitora WANDERLÉIA LUCENA DA SILVA CAETANO E LIMA.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO SUPORTE LEGAL

1.1 - Este contrato se fundamenta nas disposições consubstanciadas pelo Inciso X do Artigo 24 da Lei nº 8.666/1993, com as alterações introduzidas pelas Leis 8.883/1994 e 9.648/1998 e suas convalidações, bem como na Lei 8.245/1991.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1 - Este contrato tem por objeto a locação de IMÓVEL COMERCIAL construído em alvenaria, contendo diversas salas, e este IMÓVEL está localizado na Avenida Araguaia, nº 588 - CEP - 78.670-000 - Bairro Centro, em São Félix do Araguaia (MT), com utilização para INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA PRÉ-ESCOLA NA SEDE DO MUNICÍPIO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO REGIME DE EXECUÇÃO

3.1 - A forma de locação do imóvel será continuada durante o período de vigência do presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO FATO GERADOR CONTRATUAL

4.1 - O presente instrumento de CONTRATO está vinculado, em todos os seus termos, ao Processo Licitatório nº 036/2018, para DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL número 008/2018, em data de 25 de maio de 2018, com base na Lei 8.666/1993 e 8.245/1991, onde consta, no referido Processo, a sua:

4.1.1 - RATIFICAÇÃO em 28 de maio de 2018;

4.1.2 - ADJUDICAÇÃO em 30 de maio de 2018; e

4.1.3 - HOMOLOGAÇÃO em 30 de maio de 2018.

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR

5.1 - O valor global para execução do presente contrato é de R$ 17.375,88 (dezessete mil trezentos e setenta e cinco reais e oitenta e oito centavos), e o valor total do contrato será executado na forma do quadro abaixo, observando-se, quando for o caso, a CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA:

ESTIMATIVA	VALOR ORIGINAL	VALOR A ABATER NA CARÊNCIA	VALOR FINAL A PAGAR
Ano de 2018	R$ 10.135,93	R$ -	R$ 10.135,93
Ano de 2019	R$ 7.239,95	R$ -	R$ 7.239,95
TOTAL	**R$ 17.375,88**	**R$ -**	**R$ 17.375,88**

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR MENSAL, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTAMENTO

6.1 - O pagamento será efetuado mensalmente, no valor de R$ 1.447,99 (mil quatrocentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos), até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao do vencimento, depois da apresentação do Recibo de Locação de Imóvel, e da sua atestação pelo servidor competente, ou ainda por crédito na conta corrente adiante descrita;

6.1.1 - Sobre o valor pago, serão deduzidos os tributos incidentes sobre a locação, de acordo com a legislação vigente.

6.1.2 - Os pagamentos serão realizados, vedada qualquer antecipação, por cheque nominal, ou ainda por crédito na Conta 715-3 (Conta em nome de Wanderléia Lucena da Silva Caetano e Lima - CPF 460.216.201-00, que é a genitora e representante legal do herdeiro Lucas Caetano da Silva Lima, ao qual coube o imóvel ora locado) - Agência 3.233-6 (CREDIJUR) - Banco 756 - Banco Cooperativo do Brasil S/A;

6.1.3 - O valor fixado será reajustado anualmente, no ato do aditamento para a prorrogação do contrato ou por apostilamento, se o prazo do contrato for superior a um ano;

6.1.4 - O reajuste será efetuado com base no Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV, acumulado no período de 12 (doze) meses anteriores ao mês de aditamento ou apostilamento do contrato, de acordo com a Lei nº 9.069/1995.

6.1.5 - O valor de mercado prevalecerá sobre a cláusula 6.1.4 acima, podendo inclusive a presente locação não sofrer REAJUSTE, ou ainda ocorrer REDUÇÃO do seu valor mensal, para o próximo período a ser ajustado.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

7.1 - O prazo de locação do presente contrato é de 1 ano;

7.2 - O prazo de INÍCIO DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO do imóvel é contado a partir de 01 de junho de 2018, data em que a LOCATÁRIA poderá instalar-se no imóvel;

7.3 - O prazo de conclusão da locação do imóvel dar-se-á no dia 31 de maio de 2019, com FIM DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO e com o encerramento do contrato;

7.4 - O presente contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, ou por período inferior ou superior, se houver interesse público e conveniência econômico-financeira para o Município, conforme preceitua o artigo 3º da Lei 8.245/1991, combinado com o Inciso I do § 3º do Artigo 62 da Lei 8.666/1993, lavrando-se o competente termo de aditamento;

7.4.1 - O termo aditivo para a prorrogação de prazo deverá ser firmado, quando houver interesse por parte da LOCATÁRIA, nos termos do item 7.4, no máximo até a data do vencimento do Contrato a ser aditado.

CLÁUSULA OITAVA - DO CRÉDITO PELO QUAL CORRERÃO AS DESPESAS (DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA)

8.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos consignados no Orçamento Anual do Município, na seguinte dotação orçamentária:

ÓRGÃO	07 - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
UNIDADE	04 - DEPARTAMENTO DE EDUCAÇÃO
PROJETO DE ATIVIDADE	2.037 - MANUTENÇÃO E ENCARGOS COM DEPARTAMENTO DE EDUCAÇÃO
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.36 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - Pessoa Física

8.2 - Das Outras Despesas:

8.2.1 - A LOCATÁRIA arcará com as despesas de consumo de energia elétrica, água encanada, telefone, taxa de limpeza pública (proporcional ao período de locação), IPTU (proporcional ao período de locação), e todas as demais despesas e tributos (proporcionais ao período de locação) decorrentes do imóvel ora locado, bem como dos reparos nas instalações do imóvel, quando autorizados pelo LOCADOR;

8.2.2 - As despesas referentes ao item 8.2.1, no que couber, serão cobertas com recursos do orçamento municipal e correrão por conta da(s) rubrica(s) orçamentária(s) especificada(s) anteriormente;

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1 - São Obrigações da LOCATÁRIA

9.1.1 - Ter reservado o direito de não mais utilizar o imóvel do LOCADOR, caso o mesmo não cumpra o estabelecido no presente contrato, aplicando ao infrator as penalidades previstas na Lei nº 8.666/1993 e na Lei 8.245/1991;

9.1.2 - A LOCATÁRIA deverá utilizar o imóvel com zelo, realizando as manutenções e reparos necessários, devendo, no ato da entrega do mesmo, arcar com as despesas oriundas da locação ora efetivada, como manutenção, adequações, reformas, pintura e demais despesas descritas no item 8.2.1;

9.1.3 - Efetuar os pagamentos devidos ao LOCADOR pela locação do imóvel, de acordo com as disposições do presente contrato;

9.1.4 - Fornecer ao LOCADOR todos os esclarecimentos necessários para a boa execução desta LOCAÇÃO e demais informações que o mesmo venha solicitar;

9.1.5 - Obedecer rigorosamente a legislação sobre os direitos imobiliários do LOCADOR;

9.1.10 - Observar as demais obrigações previstas na **CLÁUSULA OITAVA (8.2.1)** e na **CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA**;

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1 - São obrigações do LOCADOR

10.1.1 - O LOCADOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste instrumento contratual, em especial o cumprimento da legislação imobiliária;

10.1.2 - Apresentar ao titular da LOCATÁRIA os relatórios das visitas realizadas no imóvel, apontando os danos porventura provocados na utilização do mesmo;

10.1.3 - Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários nos serviços objeto do presente instrumento até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, observando-se as disposições do artigo 65 da Lei nº 8.666/1993;

10.1.4 - Emitir a Nota Fiscal de Prestação de Serviços ou Recibo de Locação de Imóvel, fazendo discriminar no seu corpo a dedução dos impostos, quando exigido pela LOCATÁRIA;

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DOS CASOS DE RESCISÃO

11.1 - A rescisão do presente contrato poderá ocorrer nos casos previstos nos artigos 77, 78 e 79 da Lei 8.666/1993 e suas alterações posteriores;

11.2 - A parte que desejar a rescisão deverá comunicar à outra no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, com justificativa jundamentada, sob pena de indenização de 50% (cinquenta por cento) do valor do presente Contrato;

11.3 - Em caso de rescisão unilateral por culpa do LOCADOR, por falha ou inexecução de seu objeto, a LOCATÁRIA não se obriga a nenhum pagamento indenizatório, observando-se o disposto no artigo 80 da Lei 8.666/1993 e suas alterações posteriores;

11.4 - A rescisão do presente contrato poderá ocorrer de forma:

11.4.1 - Amigável – por acordo entre as partes, reduzido a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência técnica ou administrativa para a LOCATÁRIA;

11.4.2 - Administrativa – por ato unilateral e escrito da Administração nos casos enumerados nos incisos I a XII, XVII e XVIII do art. 78 da Lei nº 8.666/1993;

11.4.3 - Judicial – nos termos da legislação processual;

11.5 - O LOCADOR reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no Artigo 77 e seguintes da Lei nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

12.1 - O presente Contrato poderá ser alterado de acordo com o artigo 65 da Lei 8.666/1993, com as devidas justificativas, conforme a seguir:

12.1.1 - Unilateralmente pela Administração, nos seguintes casos:

12.1.1.1 - Quando houver modificação do objeto ou das suas especificações, para melhor adequação técnica aos seus objetivos;

12.1.1.2 - Quando necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimento ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos pela Lei 8.666/1993;

12.1.2 - Por acordo das partes:

12.1.2.1 - Quando necessária a modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado, vedada a antecipação do pagamento com relação ao cronograma financeiro fixado sem a correspondente contra-prestação dos serviços;

12.1.3 - Outros casos previstos na Lei 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DAS MULTAS E PENALIDADES

13.1 - O presente Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as suas Cláusulas e as disposições da Lei nº 8.666/1993, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

13.2 - A parte que infringir quaisquer das Cláusulas deste Instrumento de Contrato, ficará sujeita à multa de 2% (dois por cento) do valor contratual, além de outras penalidades que a falta cometida assim exigir, nos termos da Lei vigente;

13.3 - As penalidades contratuais aplicáveis são:

13.3.1 - Advertência verbal ou escrita, sendo aplicadas independentemente de outras sanções cabíveis, quando houver descumprimento de condições contrautais ou condições técnicas estabelecidas;

13.3.2 - Multas, sendo as seguintes:

13.3.2.1 - 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor contratual, por infração a quaisquer das cláusulas deste Contrato;

13.3.2.2 - 2,0% (dois por cento) sobre o valor contratual restante, na hipótese de rescisão deste Contrato nos casos previstos em Lei, por culpa do LOCADOR, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal incidente e da obrigação de ressarcir as perdas e danos que der causa;

13.3.3 - Suspensão do direito de licitar e contratar, de acordo com o Capítulo IV da Lei 8.666/1993, sendo suspensão temporária de particular em licitações e impedimentos de contratar com o Município, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

13.3.4 - Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação do infrator perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;

13.4 - De qualquer sanção imposta ao LOCADOR, o mesmo poderá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da intimação do ato, oferecer recurso à LOCATÁRIA, devidamente fundamentado;

13.5 - As multas previstas nos itens anteriores são independentes e poderão ser aplicadas cumulativamente;

13.6 - As multas definidas nesta cláusula poderão ser descontadas de imediato sobre o pagamento das parcelas devidas e a multa prevista na cláusula 13.3.2.2 será descontada por ocasião do último pagamento;

13.7 - O LOCADOR não incorrerá na multa prevista na cláusula 13.3.2.2 acima referida, na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, ou de responsabilidade da LOCATÁRIA;

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - DAS DEMAIS CONDIÇÕES DESTA CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

14.1 - Não há prazo de CARÊNCIA durante a data de vigência do presente instrumento (Contrato de Locação de Imóvel), que compreende o período de 01/06/2018 (01 de junho de 2018) até 31/05/2019 (31 de maio de 2019) e os pagamentos iniciarão logo que se tornarem exigíveis, isto é, após 30 (trinta) dias da data de início da nova vigência, conforme diposto neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DO FORO

15.1 - As partes elegem o Foro da Comarca de São Félix do Araguaia (MT), para dirimir os litígios decorrentes da execução deste Instrumento de Contrato, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - DO ENCERRAMENTO

16.1 - E por estarem devidamente acordadas, declaram as partes aceitarem as disposições estabelecidas neste Instrumento, sujeitando-se às normas contidas na Lei nº 8.666/1993 e alterações posteriores, combinadas com a Lei 8.245/1991 e alterações posteriores, bem como às demais normas complementares e assinam o presente Instrumento Contratual, em 03 (três) vias de igual teor e forma, e para todos os efeitos legais, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo, idôneas e civilmente capazes.

São Félix do Araguaia (MT), em 31 de maio de 2018.

_____

LOCATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA, neste ato representada por sua Prefeita Municipal, a Senhora JANAILZA TAVEIRA LEITE

_____

LOCADOR: LUCAS CAETANO DA SILVA LIMA, representado pela Procuradora WANDERLÉIA LUCENA DA SILVA CAETANO E LIMA

TESTEMUNHAS

_____

MAGDA APARECIDA ALVES SILVA - CPF Nº 320.699.101-30 - Identidade nº 2.228.529 - SSP-GO

_____

WAYNEE GOMES DOS SANTOS - CPF Nº 049.867.721-47 - Identidade nº 2.443.421-3 - SSP-MT