



ESTADO DA PARAÍBA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

CONTRATO Nº 011/2020
PROCESSO Nº 199/2019
DISPENSA DE MOTIVO Nº 016/2019

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM O PREFEITURA DE
SANTA RITA, ATRAVÉS DO FUNDO MUNICIPAL
DA ASSISTÊNCIA SOCIA E O SRº JOSIAS DA
SILVA DO NASCIMENTO NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, com sede à Rua Frederico Ozanan, nº 44, Centro, Santa Rita/PB, CEP: 58.300-280, Santa Rita-PB, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 08.699.269/0001-10, neste ato representado (a) pela Secretária Municipal de Assistência Social, Sra. **CONCEIÇÃO AMÁLIA DA SILVA PEREIRA**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, do outro lado o Srº. **JOSIAS DA SILVA DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.317.384-30, residente e domiciliado na RUA BEL. JOÃO AMÉRICO DE CARVALHO, 151 - ALTO DO MATEUS - JOÃO PESSOA - PB, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no processo administrativo para Contratação Direta nº 0199/2019 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente termo de contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este termo de contrato tem como objeto: **LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CRAS - LEROLÂNDIA VINCULADO ADMINISTRATIVAMENTE A SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SMAS NO MUNICÍPIO DE SANTA RITA/PB**

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

1.1. A LOCADORA obriga-se a:

- 1.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 1.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da **LOCATÁRIA**;
- 1.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 1.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 1.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 1.1.6. Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 1.1.7. Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 1.1.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 1.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 1.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e as qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

1.1.11. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

2. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

2.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

- 2.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste termo de contrato;
- 2.1.2. 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;
- 2.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.4. 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;
- 2.1.5. Comunicar à **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 2.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 2.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 2.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADOR**;
- 2.1.9. Entregar imediatamente à **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;
- 2.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 2.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

3. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

3.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

3.1.1. A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

3.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

4. CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de **R\$: 700,00 (SETECENTOS REAIS)**, perfazendo o valor total global anual de **R\$: 8.400,00 (OITO MIL E QUATROCENTOS REAIS)**.

4.1. As despesas ordinárias e os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), recaem como responsabilidade da **LOCATÁRIA**, a partir da data do efetivo recebimento das chaves. E, ao encerramento da vigência contratual, deverá apresentar prova de suas quitações.

5. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até **10º dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela **LOCADORA** com antecedência mínima de cinco dias úteis.





5.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até cinco dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela **LOCADORA**.

5.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela **LOCADORA**.

5.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a **LOCADORA** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

5.4. O pagamento será efetuado por meio de emissão de cheque nominal ou ordem bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela **LOCADORA**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

5.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

5.6. A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste termo de contrato.

6. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

7.1 O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de **07 de Janeiro de 2020** e encerramento em **06 de Janeiro de 2021**, nos termos do artigo 3º da lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

6.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo, precedido de vistoria do imóvel.

6.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

6.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 30 dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7. CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do *Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M)*, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio Vargas – FGV*, desde que seja observado o interregno mínimo de um ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2. O reajuste, decorrente de solicitação da **LOCADORA**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

7.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a **LOCADORA** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

8. CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 02.111 FUNDO MUNICIPAL DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS

PROJETO ATIVIDADE: 08.244 1703 2075 - MANUTENÇÃO DO PROGRAMA DE ATENÇÃO INTEGRAL A FAMÍLIA - PAIF

ELEMENTO DE DESPESA: 3390.36 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

FONTE DE RECURSO: 001 - PRÓPRIO DO MUNICÍPIO

311 -

9. CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

10.1- A execução do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por representante da Contratante, designamos para Gestor do presente contrato a Sr(a) **NICOLE DE ARRUDA FALCÃO TEIXEIRA**, inscrita no CPF sob nº 061.361.044 -07, com lotação fixada na Secretaria Municipal de Assistência do Município de Santa Rita – PB.

10.2 - O fiscal do Contrato, o Sr(o) **FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA DA CUNHA**, CPF sob nº 046.240.784- 54, com lotação fixado na Secretaria Municipal da Assistência Social do município de Santa Rita – PB, formalmente designado, e comprovadamente habilitado para gerenciar o presente termo, será o responsável pelo fiel cumprimento das cláusulas contratuais, inclusive as pertinentes aos encargos complementares.

10.3 - O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.4 - As decisões e providências que ultrapassam a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

10.5 - A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

11.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de 10% (dez por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de 10% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Prefeitura Municipal de Santa Rita-Secretaria de Assistência Social, pelo prazo de até dois anos;

e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

12.1.1 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

12.3 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

12.4 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

12.5 A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir este termo de contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.





13.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.2.1 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a **LOCATÁRIA** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., 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.

13.4 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADORA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.5 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.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

14.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1 Fica eleito o foro da Comarca de Santa Rita, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Santa Rita - PB, 07 de Janeiro de 2020.



CONCEIÇÃO AMÁLIA DA SILVA PEREIRA
Secretária da Assistência Social



JOSIAS DA SILVA DO NASCIMENTO
CPF: 160.437.904-91

Testemunhas:

