Comissão Permanente de Licitação/CPL - PMSR
074

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

CONTRATO 254/2021
PROCESSO Nº 0141/2021
DISPENSA DE MOTIVO Nº 019/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O PREFEITURA DE SANTA RITA, ATRAVÉS DA **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO** E O SRº **JOSÉ BONIFÁCIO XAVIER DE AZEVEDO** NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento, de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA RITA, ente de Direito Público Interno, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, sediada à Rua Dom Pedro II, 665 - Vila Tibiri, Santa Rita – PB, inscrito no Cadastro Geral do Contribuinte do Ministério da Fazenda sob o nº 09.159.666/0001-61, neste ato representado pela Secretária de Educação o Srª. **EDILENE DA SILVA SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº CPF **910.292.874-49**, doravante denominada **LOCATÁRIO**, e, do outro lado 0 Srº **JOSÉ BONIFÁCIO XAVIER DE AZEVEDO,** inscrito no CPF/MF sob o **nº 948.708.294-87**, residente e domiciliado à rua RUA PAULO PACOTE FILHO, 91 - MANGABEIRA - JOÃO PESSOA - PB, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no processo administrativo para Contratação Direta nº 141/2021 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 DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA RUA PROJETADA, S/N, QUADRA 542, LOTE 361, BAIRRO CIDADE VERDE, MUNICÍPIO SANTA RITA/PB, PARA O FUNCIONAMENTO DA ESCOLA RITA DE CÁSSIA, PARA ATENDER A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO 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;

Comissão Permanente de Licitação/CPL FMSR
075

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 n° 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$: 4.000,00 (Quatro Mil Reais),** perfazendo o valor global de **R$: 48.000,00 (Quarenta e Oito Mil Reais).**

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.

Comissão Permanente de Licitação/CPL PMSR
076

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 **02 de Agosto de 2021** e encerramento em **02 de Agosto de 2022** nos termos do artigo 3° 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: 02.080 – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
PROJETO ATIVIDADE: 12.361.1404.2016 – MANUTENÇÃO DA REDE DE ENSINO FUNDAMENTAL –MDE
1236114042025 – QUOTA DO SALÁRIO EDUCAÇÃO
ELEMENTO DE DESPESA: 3390.36 – OUTROS RECURSOS DE TERCEIROS – PESSOA FISÍCA
FONTE DE RECURSO: 111 – RECEITA DE IMPOSTO E DE TRANSFERÊNCIA DE IMPOSTO –EDUCAÇÃO
120 – TRANSFERÊNCIA DO SALÁRIO – EDUCAÇÃO

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 Srª **RITA DE CÁSSIA LIMA DE ASSIS,** Inscrita no CPF sob n° **086.808.964- 89**, com lotação fixada na Secretaria Municipal de Educação do Município de Santa Rita – PB.

10.2 - O fiscal do Contrato, o Srº **JOAB FURTADO LEITE**, CPF sob nº **093.730.384-43**, com lotação fixado na Secretaria Municipal de Administração e Gestão 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 providencias cabíveis.
10.4 - As decisões e providencias 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 representa-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 n° 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, desmoronamento, 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 n° 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, 02 de Agosto de 2021.

LOCATÁRIO

EDILENE DA SILVA SANTOS
910.292.874-49
Secretária de Educação

Comissão Permanente de Licitação/CPL FMSR 078

LOCADOR

JOSÉ BONIFÁCIO XAVIER DE AZEVEDO
CPF. 948.708.294-87

Testemunhas: