Dispensa n.º DISPENSA DE LICITAÇÃO 7/2022-00004

CONTRATO N.º 20227004

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI FAZEM A MUNICÍPIO DE URUARÁ - FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, COMO LOCATÁRIA, E O(A) SENHOR(A) **ANALICE DA SILVA REIS**, COMO LOCADOR.

O MUNICÍPIO DE URUARÁ - **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.602.538/0001-58, com sede do Executivo Municipal localizado na Rua 15 de Novembro nº 520, Bairro Fluminense, Uruará/PA, representada neste ato pela Ordenadora de Despesas Sra. Silvana Batista Vieira, brasileira, solteira, Portador da Carteira de Identidade nº 2021196 PC/PA e CPF nº 366.909.882-87 residente e domiciliado na TV IV, Bairro Novo Progresso, Uruará-Pará, CEP. 68.140-000, daqui por diante denominado apenas LOCATÁRIA, e, de outro lado, a Sra. **ANALICE DA SILVA REIS**, brasileira, autônoma, portadora da Carteira de Identidade nº 4966726 e CPF nº 790.449.772-00 residente na cidade de Uruará/Pa á naRod. Transamazônica, Km 140 a 26 km da Faixa, daqui por diante denominado apenas LOCADOR, resolvem, na forma do Art. 24, X, da Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1.993 c/c as normas de direito comum no que forem aplicáveis, celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO,** mediante as cláusulas e condições que aceitam, ratificam e outorgam, por si e seus sucessores.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Locação de imóvel localizado na Vila Alvorada, a ser utilizado como casa de apoio para professores.

O presente Contrato tem por objetivo a locação de imóvel, medindo 450 m², contendo 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiros, 03 quarto, varanda e quintal, varanda e quintal grande.

CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO

O imóvel ora locado destina-se instalação do casa de apoio para professores.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA

O presente contrato vigorará por 12 meses a contar de 20 de maio de 2022 a terminar em 20 de maio de 2023.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O presente contrato poderá ser prorrogado, por interesse da Administração, ser por períodos sucessivos até o máximo de 60 (sessenta) meses, na forma do Art. 57, II, da Lei 8666/93.

PARÁGRAFO SEGUNDO – conforme o artigo 8º, *in fine* da Lei 8.245/91 o presente contrato permanecerá em vigor no caso de alienação do imóvel durante a locação, desde que averbado este instrumento na matrícula do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA - ALUGUEL

O aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, será de R$ 650,00 (Seiscentos e Cinquenta Reais), perfazendo um total de R$ - 7.800,00 (Sete Mil e Oitocentos Reais) em (12) meses .

§1° - O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado por apostilamento, por meio do IPCA (índice de preço ao consumidor amplo) ou, na insubsistência deste, por outro índice que vier a substituí-lo .

§2° - Será permitido o reajuste desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, a contar da vigência deste contrato ou da data do último reajuste.

§°3 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação nesse município

CLÁUSULA QUINTA – COBRANÇA DE ALUGUEL

O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, e pago até o 15° (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, creditado em conta corrente indicada pelo LOCADOR, através de Ordem Bancária.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;

II. 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;

III. 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;

IV. 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;

V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, 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;

VII. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

VIII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

IX. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

X. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;

XI. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

XII. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

XIII. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

XIV. Notificar a LOCADORA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

XV. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela LOCADORA, em conformidade com legislação tributária que rege a matéria.

CLÁUSULA SÉTIMA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

O LOCATÁRIO poderá executar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância do LOCADOR. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO .

CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4° da Lei n°. 8.245/91).

Ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA NONA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa com a execução do presente contrato será consignada no Orçamento do Município, na seguinte classificação:

123610401.2.043 Funcionamento do Ensino Fundamental Outras Fontes

Elemento de Despesa 33.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

PARÁGRAFO ÚNICO - Será providenciado empenho na dotação orçamentária própria no exercício correspondente .

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Conforme Art. 22 da Lei 8.245/91, o locador é obrigado a:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II. 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;

III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VII. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VIII. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

c. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

IX. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), incidentes sobre o imóvel;

X. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de *combate a incêndio,* bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

XI. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

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

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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:

I. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
   a. Multa:
   b. Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

II. Compensatória de 1,0% (um por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

III. 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;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

PARÁGRAFO TERCEIRO - 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.

PARÁGRAFO QUARTO - 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - VINCULAÇÃO

O presente contrato está vinculado à dispensa de licitação n.° 7/2022-00004 , ratificada pela autoridade superior e será publicada no Diário Oficial da União, Diário Oficial do Estado, Jornal de Grande.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEGISLAÇÃO APLICAVEL

Este contrato é regido por normas de direito privado, parcialmente derrogadas por normas de direito público e, em especial, pelas seguintes: LC 101/2000, Lei 4.320/64, Lei 9.784/99, Lei 8.245/91 e Lei 8.666/93 .

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

O LOCADOR reconhece os direitos da administração em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei n°. 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A contratante designa o Servidor (a) Sr: **MARLON RODRIGUES DA SILVA** Portaria de nomeação **nº0233/2022**.para fiscalizar integralmente a execuação do presente contrato, em observancia a regra plasmada no artigo 67 da Lei 8.666/93.

PARÁGRAFO ÚNICO: O representante anotará em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao LOCADOR as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Uruará, para dirimir toda e qualquer questão que derivar deste contrato.

E, por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato assinado pelas partes, em 02 (duas) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Uruará -PA, 20 de maio de 2022

SILVANA BATISTA VIEIRA:36690988287

Assinado de forma digital por SILVANA BATISTA VIEIRA:36690988287
Dados: 2022.05.20 09:28:46 -03'00'

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

LOCATÁRIO(A)

ANALICE DA SILVA REIS:79044972200

Assinado de forma digital por ANALICE DA SILVA REIS:79044972200
Dados: 2022.05.20 09:29:34 -03'00'

ANALICE DA SILVA REIS

LOCADOR(A)

Testemunhas:

1 - _____ 2 -_____