



PROCESSO Nº 033/2017 - SSAM

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 033/2017 –
SSAM, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O SERVIÇO DE SANEAMENTO
AMBIENTAL DE MARABÁ – SSAM E O SR.º EDEGAR
JOÃO BIANCHINI**

O **SERVIÇO DE SANEAMENTO AMBIENTAL DE MARABÁ – SSAM**, autarquia municipal de regime especial, com sede administrativa na Rua dos Buritis, Quadra 112, Lote 22, Loteamento Cidade Jardim, Nova Marabá, CEP 68507-765, Município de Marabá/PA, com inscrição no CNPJ/MF sob o Nº 05.555.362/0001-62, doravante denominado **LOCATÁRIO**, devidamente representada por seu Diretor Presidente Sr. MÚCIO ÉDER ANDALÉCIO, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade CREA Nº 51.111/D-MG e CPF/MF Nº 445.863.536-00, residente e domiciliado à Rua Aracaju, 472, CEP: 68.503-190, bairro Belo Horizonte, Marabá/PA, e **EDEGAR JOÃO BIANCHINI**, brasileiro, casado, possuidor do RG de Nº5586559, regularmente inscrito no CPF sob o Nº 213.557.469 – 49, residente e domiciliado na Rua Manoel Pedro Oliveira, s/n, Qd. 02 Lt.01, Bairro Jardim Vitória, CEP. 68501 – 490, Marabá/PA, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nas disposições da Lei Nº 8.245/1991 e no Art. 24, inciso X, da Lei Nº 8.666/1993, celebram o presente Contrato Administrativo, mediante dispensa de procedimento licitatório, observando as cláusulas e condições adiante dispostas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui-se objeto do presente Contrato Administrativo a locação de imóvel urbano situado na Est. do Sororó, Km 2, Quadra Especial VP-08, Lote Especial, Bairro Jardim Vitória, Marabá – PA, constituído de uma área de escritórios medindo 42m² x 63m², composta por 10 salas e um pátio medindo 103m² x 63m², onde se localizam uma guarita, um vestiário, uma oficina com espaço de lava-jato de veículos e almoxarifado, uma borracharia, com dois portões de acesso, cuja destinação será a de núcleo de apoio e manutenção de equipamentos e veículos ligados aos serviços de saneamento executados diretamente pelo Município de Marabá.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

Este Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Nº 8.666/1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias funcionando a contento, conforme especificações contidas no Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel (Anexo I);
- 3.2 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 LOCATÁRIO;
- 3.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.6 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.7 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.8 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;



3.9 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, 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. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

3.11 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando necessário;

3.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

4.2 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;

4.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel (Anexo I) os eventuais defeitos existentes;

4.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o Anexo I elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbacões de terceiros;

4.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

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

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

4.9 Entregar imediatamente ao 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;

4.10 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.11 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);

4.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo 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;

4.13 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos (se houver).

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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 8.245/1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.2 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

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

6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO CONTRATO E DO PAGAMENTO

6.1. O valor da parcela do aluguel mensal é de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais).

6.2 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, a contar da data de assinatura do Contrato, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.



6.3 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis, da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

6.4 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

6.5 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

6.6 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, calculada na forma da lei.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

7.1 O prazo de vigência do contrato será de 06 (seis) meses, com início na data de assinatura do contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, culminando com o término do exercício financeiro em que ele for pactuado, conforme determina o artigo 57, da Lei Nº 8.666/93; podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

7.3 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

7.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1 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 - Mercado - IGP-M), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2 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 no município em que se situa o imóvel.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos próprios e alocados na dotação abaixo discriminada:

Dotação Orçamentária: 33.33.15.512.0020.2.216 Serviço Autônomo de Água e Esgoto. Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serv. de Terceiros Pessoa Física.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

11.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.2 O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, 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.

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

11.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato, de forma expressa, mediante instrumento de Procuração simples.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

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



13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, 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 1,0% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de 2,0% (dois por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. 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 o LOCADOR ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

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

13.3 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:

a. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.

13.4 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 8.666/1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/1999.

13.5 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 ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

13.6 As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

13.7 A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

14.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.5 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/1993, o LOCATÁRIO 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 LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.5.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois)



aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245/1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.6 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., ao LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.7 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.8 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.

14.9 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c. Indenizações e multas.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

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

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

Fica eleito o Foro de Marabá, 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.

Marabá, 02 de agosto de 2017.

SERVIÇO DE SANEAMENTO AMBIENTAL DE MARABÁ – SSAM
CNPJ Nº 05.555.362/0001-62
LOCATÁRIO

EDEGAR JOÃO BIANCHINI
CNPJ Nº 213.557.469 – 49
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: