



ESTADO DA BAHIA

Prefeitura Municipal de Seabra

CNPJ. 13.922.604/0001-37 - Praça Benjamin Constant, 18 - Seabra-BA, 46900-000

Contrato nº 0349-2021

DISPENSA/INEXIGIBILIDADE 0241D-2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE CELEBRAM ENTRE SI, DE UM LADO (LOCADOR) E DE OUTRO O MUNICÍPIO DE SEABRA.

O **Município de Seabra**, Estado da Bahia, pessoa jurídica de direito público, com sede à Praça Benjamin Constant, 18, inscrito no CNPJ sob o nº 13.922.604/0001-37, neste ato representado pelo(a) seu(ua) Prefeito, o(a) Sr.(a) **FABIO MIRANDA DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 944.951.735-53 e cédula de identidade nº 09005109-27, residente e domiciliado na Rua Adelina Domingas de Jesus, Nº 445, Lago Sul, Seabra, BA, 46900-000 doravante denominado LOCATÁRIO, e o Sr.(a) **JOELVI SOARES SOBRINHO**, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob nº 992.747.445-87, RG 812302110, residente e domiciliado(a) no(a) Rua Luiz Gonzaga, nº 620, Nossa Senhora das Graças, Seabra-BA, aqui denominado LOCADOR, tendo em vista as informações constantes do Processo Administrativo nº 0375-2021 e autorizado pelo Processo de Dispensa de Licitação nº 0241D-2021, com base nas Leis nº 8.666/1993 e 8.245/1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

Fundamentação Legal:

Dispensa de Licitação, para locação de imóveis destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, nos termos do inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93.

I – CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

O presente contrato tem por objetivo a locação de um imóvel localizado na Rua Luís Gonzaga, s/n, Nossa Senhora das Graças, Seabra-BA, com 01 (uma) salas, 01 (uma) garagem 02 (dois) quartos, 01 (um) quintal, 01 (uma) cozinha e 01 (um) banheiro para funcionamento de salas da Escola Municipal Manoel Teixeira Leite, de interesse da secretaria de Educação, deste município.

II – CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

1 - Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Contrato, bem como no Processo Administrativo n.º 0375-2021;

1.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

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

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

1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

1.6. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

1.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Processo Administrativo n.º 0375-2021, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

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

1.9. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;

1.10. Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;

III – CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

1 - Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCATÁRIO:

1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulado (s) neste Contrato;

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;

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;

1.4. Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao Locador, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, vidraças, vitrais, trincos, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelho sanitários, e quaisquer outras que tenham sido relacionadas, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;

1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados; Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

1.7. Entregar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou ainda no maior prazo possível que antecede o vencimento, 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, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

1.9. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato;

1.10. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

1.11. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

1.12. Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes do presente Contrato;

1.13. Manter por sua conta e em dia os pagamentos de água, luz, esgoto e condomínio (se pactuado);

IV – CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

1.1. 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, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

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

1.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, nos termos constantes da vistoria.

1.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

V – CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

1.1. O valor total do presente instrumento é de R\$ 2.600,00 (Dois mil e seiscentos reais), sendo pago em Sendo 2 parcelas no valor de R\$ 1.300,00, cada, creditando-se na:

1.1.1. No valor total previsto no subitem anterior 1.1., foram computados todos os custos necessários para a realização do objeto da presente locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o presente instrumento.

VI – CLÁUSULA SEXTA – DA ENTREGA DAS CHAVES PELO LOCADOR

A entrega das chaves pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel objeto da presente locação, dar-se-á na data da assinatura do presente instrumento, iniciando-se a partir daí o período locatício.

VII – CLÁUSULA SÉTIMA – FORMA DE PAGAMENTO

1.1. O aluguel vencerá no dia 30 (trinta) de cada mês, podendo ser pago até o dia 30 (trinta) do mês posterior ao mês vencido, ao LOCADOR, ou a quem este por escrito indicar;

1.2. O aluguel será pago através de depósito bancário, junto ao Banco BANCO DO BRASIL, agência 0985-7, conta corrente 11.024-8, não se admitindo qualquer outra modalidade de pagamento como prova de quitação das obrigações assumidas no presente contrato;

1.3. Para pagamento dos alugueres, o LOCADOR deverá apresentar com o Recibo/Fatura/Nota Fiscal, os seguintes documentos:

1.3.1. Comprovante de Regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;

1.3.2. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante à Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão unificada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – SRF e pela Procuradoria da Fazenda Nacional- PGFN, conforme Portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014;

1.3.3. Comprovante de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT.


1.3.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal Estadual relativo ao domicílio ou sede da empresa/locador;

1.4. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, o LOCATÁRIO informará o fato ao LOCADOR que emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

1.5. Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa do LOCATÁRIO, geram ao LOCADOR o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa em que os juros serão calculados à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês e de 6% (seis por cento) ao ano, pro rata dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula: 

N, = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

1.6. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

1.7. Se o LOCADOR, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

VIII – CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

1.1. A presente contratação será firmada por meio de contrato com cláusula de vigência de 1 (Um) meses contados a partir da data da entrega das chaves, com termo inicial em 03/11/2021 e termo final em 31/12/2021, nos termos da Cláusula Quinta do presente Contrato, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

1.2. As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

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

IX – CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

A vigência do presente instrumento persistirá em qualquer hipótese de transferência a terceiros a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições.

X – CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

1.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

1.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30 (trinta) dias da data que antecede a data de prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

1.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

XI – CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIOS

1.1. A despesa com a execução do objeto desta licitação é estimada em avaliação realizada previamente por Comissão de e encontra-se arquivada no Processo Administrativo n.º 0375-2021.

1.2. A Dotação Orçamentária para atender a despesa oriunda desta contratação, neste exercício:

Unidade orçamentária 1:	05.05 - UNIDADE DE EDUCAÇÃO
Projeto atividade 1:	2020 - GESTÃO DO ENSINO FUNDAMENTAL
Classificação econômica 1:	3390.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros-Pessoa Física
Fonte de Recurso 1:	1 - Educação 25%

XII – CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

1.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder

Público ou de seus agentes e prepostos.

1.1.A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

1.3.O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

1.4.Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

1.5.Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69, da Lei nº 8.666/93, no que couber.

XIII – CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A inexecução total ou parcial deste Contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres nele elencados, sujeitará o Locador, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 8.666/93 (Lei de Licitações).

XIV – CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

XV – CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

1.1.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.

1.2.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.

1.3.Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

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

1.4.1.Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, alterado pela Lei 12.744, de 2012, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

1.5.Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o 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.

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

1.7.Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo Administrativo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

XVI – CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS OMISSÕES

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

XVIII – CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

A publicação resumida do instrumento de contrato no Diário Oficial do Município será providenciada pelo LOCATÁRIO, no prazo determinado no parágrafo único art. 61 da Lei Federal nº 8.666/93, correndo a despesa por sua conta.

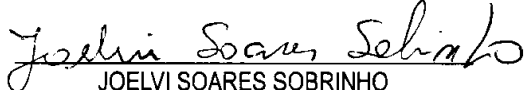
XIX – CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

As partes elegem o Foro da cidade de Seabra - BA, que prevalecerá sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato. Para todas as questões oriundas do presente contrato será competente o Foro da Comarca de Seabra - Bahia, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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.

Seabra-BA, 3 de Novembro de 2021


FABIO MIRANDA DE OLIVEIRA
LOCATÁRIO


JOELVI SOARES SOBRINHO
LOCADOR

PARECER JURÍDICO

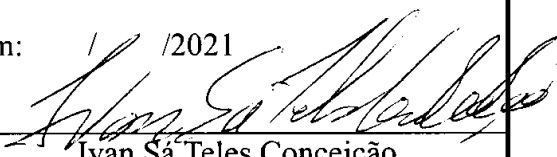
Em análise ao presente contrato constatei que o mesmo se encontra em plena conformidade com os ditames estabelecidos pela lei 8666/93


Assessor Jurídico
OAB

PUBLICAÇÃO

Nos termos do art. 26 e parágrafo único art. 61 da Lei Federal nº 8.666/93 a Prefeitura Municipal de Seabra-BA publica o presente instrumento em local apropriado para que seja dado o fiel cumprimento para produção dos seus efeitos de direito.

Em: /2021


Ivan Sá Teles Conceição
Secretário Municipal de Administração