

...os devidos fins, que o
...amento foi afixado no
...própria desta Prefeitura, nos
...do Art. 118 caput da Lei
...ca do Município de Catalão,
Catalão, 15 08 19
...da Comissão de Licitação

CONTRATO LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 025/2019

Dispensa de Licitação nº 006/2019 para locação de imóvel que entre si celebram o Fundo Municipal de Educação de Catalão e Luciano Silva Inácio - ME.

LOCATÁRIO: FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CATALÃO-GO, fundação pública, inscrita no CNPJ sob nº 22.781.167/0001-70, com sede no endereço na Rua Abdon Leite, nº 28, Loteamento Boa Sorte, Catalão-Goiás, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Educação, Senhor **Leonardo Pereira Santa Cecilia**, brasileiro, casado, servidor público, portador do RG nº M3399298, inscrito no CPF sob o nº 422.366.571-53 residente e domiciliado nesta cidade Catalão - GO.

LOCADOR: LUCIANO SILVA INÁCIO - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 29.286.345/00001-35, com sede a Rua Procópio Ponciano, nº 106, Casa 01, Setor Central, Catalão - GO, representada neste ato por **Luciano Silva Inácio**, brasileiro, divorciado, portador da Cédula de Identidade nº 3560523 SSP - GO e do CPF nº 838.089.731-53, residente e domiciliado em Catalão - GO.

FUNDAMENTO: Tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº **2019021734** 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.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de:

- a) 01 (um) lote de terreno situado nesta cidade, aos fundos da propriedade de Indústria e Comércio Importação e Exportação de Confecções Duhellen Ltda, situada na Rua Abdon Leite, esquina com a Rua Wilson da Paixão, Bairro São José, com área de 239,40m, com as medidas e confrontações descritas conforme escritura lavrada nestas Notas às fls. 43/44 do Livro 209 em 31.05.93, registrada sob o nº R.4-13.871, fls. 64/vº, do Livro 2-AS, posteriormente matriculado sob o nº 20.387, às fls. 222 do Livro 2BR, do CRI local;
- b) 01 (um) lote de terreno situado nesta cidade, na Rua Abdon Leite, lado par, esquina com a Rua Wilson da Paixão, Bairro São José, com área de 509,35m², com as medidas e confrontações conforme escritura lavrada nestas Notas, às fls 43/44 do Livro nº 209, em 31.05.93 transcrita sob o nº R.4-13.871 às fls. 64/vº, do Livro 2-AS do CRI local, matriculado sob o nº 44.143, Livro 2BR, registrado no R.1-20.227;
- c) 01 (um) prédio escolar, situado nesta cidade, na Rua Abdon Leite, nº 36, Bairro São José, com área construída averbada na Prefeitura de Catalão, de 436,37m² e o respectivo terreno com área de 1.456,35 m², com as medidas e confrontações constantes, conforme escritura lavrada no 2º Tabelião local, às fls. 169/170 vº do Livro 206 em 06.12.90, registrada sob o nº R.3-13.871, fls. 64 do Livro 2-AS do CRI local, registrado na matrícula nº 41.385, sob o nº R-4.13.871, fl.64-v, do livro 2-AS.

(Matrículas 20.928 / 20.227 / 35.776) em razão da necessidade de abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Educação.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, o qual autoriza a Dispensa de Licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades pre-cípua da Secretaria de Educação, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. 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 do LOCATÁRIO;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as despesas entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel e obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 3.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, no que couber;
- 3.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.1.11. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato, bem como se responsabilizar pelo IPTU do imóvel;
- 4.1.2. 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;
- 4.1.3. 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;
- 4.1.4. 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;
- 4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. 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 8.245/91;
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 4.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA 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;
- 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - a) consumo de água e esgoto, energia;
 - b) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências;

- c) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - d) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos, se houver;
 - e) Manutenção e conservação de porteiro eletrônico e demais equipamentos, se houver;
 - f) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas;
- 4.1.11. 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 8.245/91;

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, de 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.

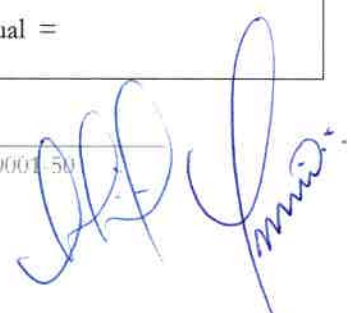
CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL:

- 6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 8.666,00** (oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais), totalizando o valor global de **R\$ 103.992,00** (cento e três mil, novecentos e noventa e dois reais), que corresponde ao período de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO:

- 7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **5º (quinto) dia útil** do mês subsequente ao vencido.
- 7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.
- 7.3. 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 o LOCADOR 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 o LOCATÁRIO.
- 7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito.
- 7.5. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:
EM = Encargos moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da parcela a ser paga.
I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:
I = 0,00016438
TX = Percentual da taxa anual = 6%.



CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO:

- 8.1. O contrato a ser firmado terá **o prazo de vigência a partir de 10 de julho de 2019, encerrando-se, em 10 de julho de 2020** e havendo mútuo interesse, o presente pacto poderá ser prorrogado, via Termo Aditivo, se enquadrado nos permissivos do art. 57 da Lei nº 8.666/93.
- 8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 8.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO:

- 9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE:

- 10.1. 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 Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 10.3. 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 no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- 11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

| | |
|--|--|
| Manutenção Sec. Municipal Educação - SECULT | 27.2601.12.122.4001.4193-339039 |
|--|--|

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO:

- 12.1. A fiscalização e acompanhamento do cumprimento do fornecimento licitado ficará a cargo do órgão contratante, ficando designado como gestor representante da Secretaria Municipal de Educação a servidora Kelly Cristina Fonseca Soares, conforme Portaria nº 020 de 10 de julho de 2019, emitida pela autoridade competente, sendo que a substituição de qualquer deles poderá se dar mediante nova portaria a ser anexada aos autos.
- 12.2. 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.

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

12.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES:

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

14.1. 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. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Catalão, pelo prazo de até dois anos;

c. 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;

14.2. 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 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.

14.3. 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.

14.4. As penalidades serão obrigatoriamente registradas pela Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

15.1. O LOCATÁRIO 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.

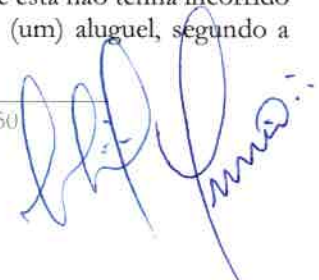
15.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

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

15.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, 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.

15.6. Nessa 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) aluguel, segundo a



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

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

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

15.9. 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.

15.10. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS:


16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91, e na Lei 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

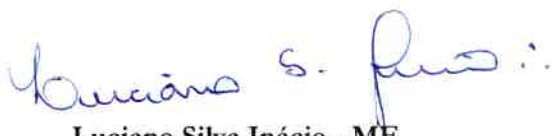
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO:

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Catalão/GO, 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, depois de lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

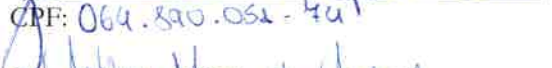
Catalão/GO, 10 de julho de 2019.


Fundo Municipal de Educação de Catalão-GO
Leonardo Pereira Santa Cecília
Secretário Municipal de Educação
Locatário


Luciano Silva Inácio - ME
CNPJ nº 29.286.345/00001-35
Luciano Silva Inácio
Locador

Testemunhas:

1) 
CPF: 064.890.052-74

2) 
CPF: 023.577.746-44