

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMOVÉIS Nº 01.01.21.2021
PROCESSO ADMINISTRATIVO 000021/2021.**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O INSTITUTO DE SERVIDORES
PÚBLICOS MUNICIPAIS DE CAXIAS E IGOR
GARCIA AGUIAR.**

Por este instrumento particular, o **Município de Caxias- MA**, através da **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE CAXIAS**, situada na Rua Senador Costa Rodrigues, 747, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº **00.884.245/0001-29**, neste ato representado por **Breno Silveira Leitão**, CPF nº **029.379.983-05**, presidente, a seguir denominada **LOCATÁRIA** e o Sr. **IGOR GARCIA AGUIAR**, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº **564.725.873-53** e RG nº **99545189 SSP/MA** a seguir denominado (a) **LOCADOR**, acordam e justam firmar o presente Contrato, nos termos da Lei nº 8.666/93 suas alterações e demais legislações pertinentes, assim como pelas cláusulas a seguir expressas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem pôr objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** na Rua Senador Costa Rodrigues, nº747, Centro, destinado ao funcionamento do **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE CAXIAS**. O imóvel é classificado como residencial, com área construída de 230,10m², e área do terreno de 441,05m².

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL

Este contrato tem como amparo legal às disposições expressa na Lei nº 8.666/93 (Licitações e Contratos), Lei nº 8.245/91 (Locações de Imóveis Urbanos) e Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR CONTRATUAL

Pelo objeto ora contratado, a contratante pagará à contratada o **valor mensal fixado em R\$ 2.916,66 (dois mil e novecentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos), totalizando o valor anual de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).**

CLÁUSULA QUARTA – DOS RECURSOS FINANCEIROS

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta dos recursos específicos consignados no Orçamento do Caxias-PREV.

Classificação: 09.272.0014.2089.0000

Despesa: 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física.

Para cobrir despesas dos exercícios subsequentes, em caso de termo aditivo, serão emitidas Notas de Empenho, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas de mesma natureza.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O presente contrato iniciar-se-á na data de sua assinatura e terá vigência de 12(doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado por até 60(sessenta) meses, nos termos do artigo 57, II, da Lei nº8.666/93, por interesse da autarquia.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

A Locatária realizará o pagamento do aluguel até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido. O pagamento será efetuado com transferência bancária, mensalmente, sendo emitido recibo de pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

Após 12(doze) meses, mediante análise e conforme disponibilidade orçamentária e interesse da autarquia, será possível o reajuste do preço do aluguel a fim de manter o equilíbrio econômico financeiro do contrato. O valor mensal do aluguel será reajustado com base no índice do IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, obedecida a periodicidade mínima de 01 (um) ano a contar da data da entrega do imóvel à locatária.

Na falta do IGPM, da Fundação Getúlio Vargas, por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPC (FIPE) e o IGP (FGV), respectivamente, pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha, de comum acordo, do(a) LOCADOR(A) e LOCATÁRIA, e que reflita a variação da inflação ocorrida no período, conforme artigo 65, d, II da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Fica o locatário obrigada a

1. Realizar o pagamento mensal do aluguel;
2. Utilizar o imóvel exclusivamente para as suas atividades, não podendo sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da LOCADORA;
3. Realizar o pagamento pontual das contas de consumo de água, luz, telefone e despesas ordinárias e encargos de locação;
4. Manter o imóvel objeto do contrato, sobretudo no que se referir à conservação de pinturas, portas, fechaduras, vidros, instalações elétricas e hidráulicas, revestimento de piso, dentre outros;
5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações;
6. Facilitar o acesso da LOCADORA ou de seu representante legal a examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for solicitado expressamente, desde que com, pelo menos, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência;
7. Restituir o imóvel no fim do contrato de locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
8. Levar imediatamente ao conhecimento do locador(a) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
9. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
10. Entregar imediatamente ao locador(a) os documentos de cobrança de tributos, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública.

CLÁUSULA NONA- OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

Fica o locador obrigado a:

1. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas;
2. Entregar a LOCATÁRIA o imóvel objeto deste Contrato, em estado de servir ao uso a que se destina;
3. Garantir, durante período de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação do imóvel;
5. Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

1. As benfeitorias reconhecidas pelas partes como necessárias, entendidas assim aquelas que têm por finalidades conservar o imóvel ou evitar sua deterioração, serão obrigatoriamente indenizáveis por inteiro, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, podendo, nesse caso, o valor ser deduzido do aluguel;

2. As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como úteis, entendidas assim aquelas que têm por finalidade aumentar ou facilitar o uso do imóvel, quando autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis no todo ou em razão a ser objeto de negociação.

2.1. As benfeitorias de que trata o item anterior, reconhecidas como úteis, porém não autorizadas pela LOCADORA, não serão indenizáveis;

3. As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como voluptuárias, entendidas assim aquelas de mero deleite ou recreio para a LOCATÁRIA, que não aumentam o uso habitual do imóvel, ainda que o tornem mais agradável, ou seja, de elevado valor, não serão indenizáveis;

3.1. As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, quando findar a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

4. As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, e as úteis, quando autorizadas, permitem o exercício do direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A locação do imóvel constante neste termo de referência será fiscalizada pela Diretoria Administrativa, representada pelo diretor em exercício sr. André Luís Gonçalves de Azevedo. A fiscalização do contrato será desempenhada por Raimundo Jose de Gois Santos Filho, responsável pelo gerenciamento do contrato, possuindo autoridade para exercer em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual.

À fiscalização compete dentre outras atribuições:

- a) solicitar à LOCATÁRIA e seus prepostos, ou obter, tempestivamente, todas as providências necessárias ao bom andamento da execução deste contrato;
- b) anexar aos autos do processo correspondente, cópia dos documentos escritos que comprovem essas solicitações de providências;
- c) verificar a conformidade da execução contratual com as normas especificadas e se o imóvel locado está adequado e em condições de garantir a qualidade do objeto da contratação;
- d) atestar do recebimento do imóvel locado, quaisquer imperfeições para que a LOCATÁRIA seja acionada juridicamente;
- e) acompanhar os prazos de vigência e execução dos contratos, verificando se há interesse na renovação;
- f) A ação de fiscalização não exonera a LOCATÁRIA de suas responsabilidades contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA TROCA EVENTUAL DE DOCUMENTOS

A troca eventual de documentos entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA, será realizada através de protocolo. Nenhuma outra forma será considerada como prova de entrega de documentos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- PENALIDADES

No caso de atraso injustificado ou inexecução total ou parcial do objeto da dispensa, o CaxiasPREV poderá, garantida a prévia defesa da contratada, aplicar as seguintes penalidades:

- Advertência;
- Multa de 0,3% (três décimos por cento) por dia de atraso e por ocorrência de fato em desacordo com o proposto e o estabelecido neste Termo de Referência, até o máximo de 10% (dez por cento) sobre o valor total da nota, recolhida no prazo máximo de quinze dias corridos, uma vez comunicado oficialmente;
- multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato pela inexecução total ou 10%(dez por cento) sobre o valor remanescente, no caso de inexecução parcial, contado da comunicação oficial;
- suspensão temporária de particular em licitação e impedimento em contratar com a autarquia, pelo prazo de ate 05(cinco) anos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

O presente contrato poderá ser rescindido amigavelmente antes do término do seu prazo, desde que haja conveniência para a LOCATÁRIA, devendo a parte interessada manifestar essa intenção por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, não aplicando-se multa de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

De acordo com a lei 8.666/93, Art. 24. Inciso X para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.

O descumprimento total ou parcial de qualquer das obrigações ora estabelecidas, sujeitará a LOCADORA às sanções previstas na Lei nº 8.666/93, garantida a prévia e ampla defesa em processo administrativo.

O valor das multas aplicadas à LOCADORA por descumprimento das cláusulas deste Contrato corresponderá a 2% (dois por cento) sobre o valor da fatura.

O pagamento da multa não exime a LOCADORA da reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha a acarretar à LOCATÁRIA.

A aplicação das penalidades previstas nesta cláusula é de competência exclusiva da Prefeitura Municipal de Caxias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei nº 8.666/93 com suas alterações, demais legislações pertinentes e dos princípios gerais de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Caxias, Estado do Maranhão, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da interpretação deste contrato com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



E, por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente Contrato, que foi impresso em 02 (duas) vias de igual teor, para que surtam seus legais e jurídicos efeitos.

Caxias (MA), 02 de março de 2021.



Breno Silveira Leitão
Presidente Caxias-PREV
LOCATÁRIO



Igor Garcia Aguiar
Procurador Legal
LOCADOR

EXTRATO DE CONTRATO

ESPÉCIE: CONTRATO LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 01.01.21.2021. **PARTES:** MUNICÍPIO DE CAXIAS-MA, POR INTERMÉDIO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE CAXIAS – MA CNPJ: 00.884.245/0001-29 E A O SR. IGOR GARCIA AGUIAR, CPF: 564.725.873-53. **OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE CAXIAS – MA. **FUNDAMENTO LEGAL:** DISPENSA LICITATÓRIA Nº 001/2021, PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0021/2021 E REGE-SE PELAS DISPOSIÇÕES EXPRESSAS NA LEI Nº 8.666/93, LEI MUNICIPAL Nº 2.331/2017 E DECRETO MUNICIPAL Nº 0160/2017. **VALOR:** R\$ 35.000,00 (TRINTA E CINCO MIL REAIS). **VIGÊNCIA:** INÍCIO: 02/03/2021 E TÉRMINO: 02/03/2022. **RECURSO FINANCEIRO:** PRÓPRIOS. **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 09.272.0014.2089.0000 3.3.90.36.00 – **SIGNATÁRIOS:** PELA CONTRATANTE: BRENO SILVEIRA LEITÃO, CPF Nº 029.379.983-05, PRESIDENTE DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE CAXIAS, PELA CONTRATADA: IGOR GARCIA AGUIAR (REPRESENTANTE LEGAL), CPF Nº 564.725.873-53. CAXIAS - MA, 03 DE MARÇO DE 2021.