DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 001/2018 - MATINHOS PREV

CONTRATO N.º 001/2018 - MATINHOS PREV

PROCESSO N.º 001/2018 – MATINHOS PREV

Contrato para Locação de Imóvel entre o Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Matinhos, Marco Cezar Machado e Viviane Dal Santo Machado, na forma abaixo:

LOCATÁRIO: **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE MATINHOS**, com sede à Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 52, Centro, cidade de Matinhos, Estado do Paraná, inscrito no CNPJ n.º 05.859.564/0001-06, neste ato devidamente representado pela Diretora, em pleno exercício de seu mandato e funções, Elisiane dos Santos Ramos, portadora do RG n.º 7.382.880-5/PR e inscrita no CPF sob n.º 031.815.519-29, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e

LOCADORES: **MARCO CEZAR MACHADO**, portador do RG nº 4.430.525-9 e inscrito no CPF sob N.º 595.213.099-20 e **VIVIANE DAL SANTO MACHADO**, portadora do RG nº 6.299.819-9 e inscrita no CPF sob nº 021.592.839-32, ambos residentes e domiciliados à Rua União, nº 270, Centro, cidade de Matinhos, Estado do Paraná doravante denominado **LOCADORES**, acordam em celebrar o presente termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação de sala comercial compreendida em 49,22 m², sendo 4,85m de frente e 10,15m de profundidade, para uso do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Matinhos, localizado à Avenida Juscelino Kubitschek de

Oliveira, nº 975, Centro, Matrícula no Registro de Imóvel nº 33.864 - Lote nº 13 / Quadra nº 20, da Planta Boqueirão de Matinhos, na cidade de Matinhos, Estado do Paraná.

PARÁGRAFO ÚNICO – A licitação é dispensável para a presente locação, com fundamento no art. 24, inciso X, da lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1.993.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

2.1. OS LOCADORES OBRIGAM-SE A

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

2.1.2. 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 da LOCATÁRIA;

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

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

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

2.1.6 Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

a) Obras e reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b) Pinturas de fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) Obras destinadas a repor as condições de habitualidade do edifício;

neste contrato;

3.1.2. 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;

3.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

3.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

3.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;

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

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

3.1.9. 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, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
3.2.1. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

d) Indenizações de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e lazer;
e) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
f) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
g) Manter durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
h) Informar o LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação do documento correspondente.
i) entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
j) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
k) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
l) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
m) fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
n) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
o) pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
p) pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
q) pagar as despesas extraordinárias de condomínio;
r) exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
s) manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente as pertinentes à comprovação de regularidade fiscal.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 03 (três) alugueres vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada ao LOCADOR, respeitando–se o devido processo legal, caso este venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
j) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá–lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
k) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
l) levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
m) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes públicos, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;
n) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
o) entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
p) permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art.27 da Lei 8.245/91;
q) pagar as despesas ordinárias de condomínio, caso houver.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, 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.

a) A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

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

4.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido aos LOCADORES, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição

minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5.1 CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1.1. O prazo de locação é de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Conforme o artigo 8°, *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.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Este contrato obriga os LOCADORES, seus herdeiros e sucessores e no caso de alienação do imóvel alugado, o terceiro adquirente a qualquer título.

6. CLÁUSULA SEXTA – ALUGUEL

6.1. O aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, será de **R$1.200,00 (um mil e duzentos reais)**, perfazendo o valor global de **R$14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).**

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

6.2.1. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subseqüente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas decorrentes da execução do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária.

17.03.09.272.0999.2.069.3.3.90.36.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física. Fonte Livre.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, na conta informada pelo locador.

7.2. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.2. Toda prorrogação de contratos será precedida 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.

8.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. 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 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 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

9.2.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

9.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1. Fica designada a comissão de fiscalização conforme Decreto Municipal nº 804/2017, que será responsável pela fiscalização do objeto do presente contrato.

10.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

10.1.2. O fiscal do contrato 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.

10.1.3. 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.

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RESCISÃO

11.1. 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).

11.1.1. 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.

11.2. A LOCATÁRIA, no seu lídimo interesse, 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.

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

11.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
11.3.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

11.3.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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.

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

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

12. CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA AUSÊNCIA DE VÍNCULO

12.1. O LOCADOR declara, sob as penas da Lei, não possuir qualquer vínculo com a Prefeitura Municipal de Matinhos, bem como não possuir qualquer grau de parentesco com servidores ocupantes de cargo efetivo ou em comissão/função gratificada, em exercício.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

13.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, 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.

14. CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. Os contratados elegem o foro da Comarca de Matinhos como competente para conhecer e julgar as ações fundadas na execução do presente contrato, com renuncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que possa vir a ser.

Assim justas e contratadas sobre todas e cada uma das condições acima enumeradas, as partes, com as testemunhas abaixo, assinam o presente instrumento em 03(três) copias de igual teor, a fim de que produza os regulares efeitos inclusive perante terceiros.

Matinhos, 20 de fevereiro de 2018.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE MATINHOS
Elisiane dos Santos Ramos
CPF nº 031.815.519-29
Diretora Presidente
LOCATÁRIO

MARCO CEZAR MACHADO
CPF N.º 595.213.099-20
LOCADOR

VIVIANE DAL SANTO MACHADO
CPF Nº 021.592.839-32
LOCADOR

Testemunhas:

Adila M. Viana.
CPF 064.021.409-61

CPF 081.015.259-20