

PROCESSO Nº P069784/2019-SPU
CONTRATO Nº 09/2019-SEFIN

CONTRATO Nº 09/2019-SEFIN, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ARQUIVO DE DOCUMENTOS DA SECRETARIA DO ORÇAMENTO E FINANÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SOBRAL, POR INTERMÉDIO DE SUA SECRETARIA DO ORÇAMENTO E FINANÇAS, E A PROBANK ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA, ABAIXO QUALIFICADOS, PARA O FIM QUE NELE SE DECLARA.

O **MUNICÍPIO DE SOBRAL**, através da **SECRETARIA DO ORÇAMENTO E FINANÇAS**, situada à Rua Viriato de Medeiros, 1.250, 4º Andar, Sobral/CE, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob nº 07.598.634/0001-37, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Secretário, o Sr. RICARDO SANTOS TEIXEIRA, brasileiro, casado, servidor público, portador do RG de nº 62868483-SSP-CE, inscrito no CPF sob o nº 242.167.043-87, domiciliado em Sobral-CE e a **PROBANK ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Coronel Antônio Mendes Carneiro, nº 715, Bairro Centro, Sobral/CE, CEP 62.010-160, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o nº 04.067.182/0001-79, neste ato representado pelo Sócio, Sr. JERFSON SOUZA DA CUNHA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas - CPF sob o nº 445.109.343-00 e portador do documento de identidade com registro geral nº 99031027104 – SSP-CE, Detran DF, doravante denominado **LOCADOR**, têm entre si justa e acordada a celebração do presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO

1.1. Fundamenta-se o presente contrato no Processo Administrativo de Dispensa nº P069784/2019, e seus anexos, nos preceitos de direito público, na Lei Federal nº 8.666/93, com suas alterações, especialmente no seu inciso X do art. 24 c/c seus incisos II e III do art. 26, e, ainda, em outras leis especiais necessárias ao cumprimento de seu objeto.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO ADMINISTRATIVO E À PROPOSTA

2.1. O cumprimento deste contrato está vinculado aos termos do Processo Administrativo de Dispensa nº P069784/2019, e seus anexos, e à proposta do LOCADOR, os quais constituem parte deste instrumento, independentemente de sua transcrição.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO

3.1. Constitui objeto do presente contrato a Locação de 2 (duas) salas comerciais, situadas em imóvel localizado na Travessa Coronel José Inácio, nº 163, Centro, Sobral/CE, destinadas ao arquivo de processos e documentos da Secretaria do Orçamento e Finanças.

CLÁUSULA QUARTA – DOS PREÇOS E DO REAJUSTAMENTO

4.1. O valor do aluguel mensal das duas salas é de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), importando o preço contratual global anual máximo de até R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), sujeito a reajustes, desde que observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, a contar da data de assinatura do contrato.

4.2. Caso o prazo exceda a 01 (um) ano, o preço contratual poderá ser reajustado, utilizando a variação do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M** ou **Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**, ou de outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.3. 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 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

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

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento será efetuado até o dia 30 (trinta) de cada mês, por meio de boleto bancário fornecido pela administradora, devidamente atestado pelo gestor da contratação, independentemente de aviso ou cobrança, sempre dentro do horário bancário.

5.2. O boleto bancário que apresente incorreções será devolvido ao locador para as devidas correções. Nesse caso, o pagamento só será efetuado após a apresentação do boleto corrigido, situação em que, passada a data de vencimento sem a retificação do boleto, o pagamento só será efetuado no dia 30 (trinta) do mês subsequente, sem incidência de multa e juros.

5.3. Não será efetuado qualquer pagamento ao locador em caso de descumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas quando do processo de dispensa de licitação.

5.4. É vedada a realização de pagamento antes da execução do objeto ou se o mesmo não estiver de acordo com as especificações deste instrumento.

5.5. Os pagamentos encontram-se ainda condicionados à apresentação dos comprovantes:

5.5.1. Documentação relativa à regularidade para com a Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Trabalhista e Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

5.6. Toda a documentação exigida deverá ser apresentada em original ou por qualquer processo de reprografia, obrigatoriamente autenticada em cartório. Caso esta documentação tenha sido emitida pela internet, só será aceita após a confirmação de sua autenticidade.

CLAUSULA SEXTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1. As despesas decorrentes da contratação serão provenientes dos recursos: 04.122.420.2195.3.3.90.39.00 (Tesouro Municipal).

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO E VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura deste instrumento, na forma do parágrafo único do art. 61 da Lei Federal nº 8.666/1993, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, dentro dos limites legais.

7.2. A publicação resumida do instrumento de contrato dar-se-á na forma do parágrafo único do art. 61 da Lei Federal nº 8.666/1993.

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

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

- I - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- II - 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 Administração;
- III - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- IV - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- V - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VI - Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VII - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VIII - 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;
- IX - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - 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 imóvel;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- X - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- XI.- Entregar, em perfeito estado de funcionamento, se houver, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- XII - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- XIII - Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

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

CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- II - 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;
- III - 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;
- IV - Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - 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;
- VI - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VII - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- VIII - 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 direcionado ao LOCATÁRIO;
- IX - Pagar as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica e de água, se existirem;
- X - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. 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 Federal nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil Brasileiro.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo Sr. Antônio Lailson Fernandes Melo, Assistente Técnico, matrícula 20.528, especialmente designado para este fim pelo LOCATÁRIO, de acordo com o estabelecido no art. 67 da Lei Federal nº 8.666/1993, doravante denominado simplesmente de GESTOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

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

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 no contrato, 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 moratória de 0,33% (trinta e três décimos por cento) sobre o valor total da contratação direta, por dia de atraso na entrega do imóvel objeto deste contrato.
- c) multa de até 3% (três por cento) sobre o valor total da contratação direta, quando houver descumprimento das normas jurídicas atinentes ou das obrigações assumidas, conforme cláusula sétima deste contrato;
- d) multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da contratação direta, na hipótese de o locador entregar objeto contratual em desacordo com a qualidade, especificações e condições contratadas e/ou com vício, irregularidade ou defeito oculto, que torne o objeto impróprio para o fim a que se destina;
- e) multa compensatória;
- f) suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Sobral, pelo prazo de até cinco anos;
- g) 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 a Administração pelos prejuízos causados e a imediata rescisão contratual;

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

13.1.2. Aplica-se, no que couber, as sanções previstas no Decreto Municipal de Sobral nº 1.886/2017.

13.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da contratação;

c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3. 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 Federal nº 8.666, de 1993.

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

13.5. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – MEDIDAS ACAUTELADORAS

14.1. Consoante o artigo 45 da Lei Federal nº 9.784, de 1999, por analogia, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito 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.

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

15.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei Federal nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o 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 Federal 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.

15.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. A publicação do extrato do presente contrato será providenciada pelo LOCATÁRIO, no Diário Oficial do Município - DOM, como condição indispensável para sua eficácia, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei nº. 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

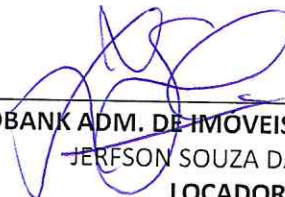
17.1. Fica eleito o Foro do Município de Sobral no Estado do Ceará para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução deste contrato, que não puderem ser resolvidas na esfera administrativa.

E, por estarem de acordo, foi mandado lavrar o presente contrato, que está visado pela Coordenadoria Jurídica do LOCATÁRIO, e do qual se extraíram 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, as quais, depois de lidas e achadas conforme, vão assinadas pelos representantes das partes e pelas testemunhas abaixo.

Sobral (CE), 26 de junho de 2019.



MUNICÍPIO DE SOBRAL
RICARDO SANTOS TEIXEIRA
LOCATÁRIO



PROBANK ADM. DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA
JERFSON SOUZA DA CUNHA
LOCADOR

Testemunhas:

1. Fabiane Gomes
RG: 2005028018291
CPF: 011026393-85

2. Faniela Vasconcelos Moura
RG: 20074314828
CPF: 056.750.663-06

Visto:

Dayane Araújo Linhares de Menezes
Dayane Araújo Linhares de Menezes
Coordenadora Jurídica – SEFIN
OAB/CE nº 41.482