

CONTRATO

Contrato nº 035/2020 - SEDHAS

Processo nº P125033/2020



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SOBRAL, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DOS DIREITOS HUMANOS, HABITAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL E PROBANK ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS.

O **MUNICÍPIO DE SOBRAL**, através de sua Prefeitura, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.598.634/0001-37, com sede administrativa localizada na Rua Viriato de Medeiros, 1250, representado por seu Secretário dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social, Sr. **JULIO CESAR DA COSTA ALEXANDRE**, doravante denominada (o), **CONTRATANTE** e **PROBANK ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS**, com sede na Rua Coronel Antonio Mendes Carneiro, 715, Centro – Sobral/Ce, inscrita no CNPJ sob o nº 04.067.182/0001-79, doravante denominada **CONTRATADA**, aqui representado pelo senhor JERFSON SOUZA DA CUNHA, inscrito no CPF: 445.109.343-00, têm entre si justa e acordada a celebração do presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a Locação de de um imóvel situado na Rua Frederico Gomes, 920, Centro - Sobral/Ce, destinando sua utilização para o funcionamento da sede do **Núcleo de Mediação Comunitária - NUMEC/MPCE**, neste Município de Sobral.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO

Fundamenta-se o presente contrato na Dispensa de licitação nº 009/2020, na proposta da Contratada, baseada no art. 24, inciso X, c/c art. 26 da Lei nº 8.666/93.

CLAUSULA TERCEIRA - DO RECURSO

As despesas necessárias para a execução do presente contrato correrão por conta da classificação funcional programática e da categoria econômica sob o nº

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Joaquim' and other illegible marks.



23.01.08.122.0045.2.198.3.3.90.39.00.1.001.0000.00 do orçamento da Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

O valor do aluguel mensal é **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**. Sendo o valor global de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO E VIGÊNCIA

O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Parágrafo primeiro – Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação de vantagem da referida 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.

Parágrafo segundo - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Parágrafo terceiro - Caso não tenha interesse na prorrogação, o (a) LOCADOR (a) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, 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.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

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 subsequentes.

Nota explicativa: O índice de reajuste eleito deve ser aquele que melhor reflita a recomposição de preços do específico setor do objeto do contrato (no caso, locação imobiliária).

Normalmente, na locação de imóveis, o índice adotado é o IGP-M, ou o IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas, mas trata-se de critério técnico a ser analisado pelo órgão.

JMA
[Handwritten initials]



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

Nota explicativa: A fixação de prazo máximo para a solicitação do reajuste por parte do locador decorre de aplicação analógica da orientação do TCU, firmada nos Acórdãos nº 1.827/2008 e 1.828/2008 – Plenário, e do Parecer nº AGU/JTB 01/2008, da Advocacia-Geral da União (aprovado pelo Presidente da República em despacho de 26/02/2009 e publicado no Diário Oficial da União de 06/03/2009), de observância obrigatória para todos os órgãos e entidades da Administração federal.

Parágrafo segundo – O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

Parágrafo terceiro - 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.

CLÁUSULA SETIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

LOCADOR obriga-se a:

- XVI.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- XVII.** 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;
- XVIII.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- XIX.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- XX.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- XXI.** Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- XXII.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

[Handwritten signatures]



XXIII. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, despesas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

XXIV. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, 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, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 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;

XXV. 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;

XXVI.

Nota explicativa: Lembramos que, embora seja praxe no mercado a atribuição da responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao locatário, a legislação não estabelece tal obrigação. Ao contrário, a atribuição compete a princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991).

Assim, recomendamos que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.

7



- XVII. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- XXVIII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- XXIX. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- XXX. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- XIII. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- XIV. 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;
- XV. 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;
- XVI. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- XVII. 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;
- XVIII. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- XIX. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- XX. 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;

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



XXI. 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;
- 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.

XXII. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

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

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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.

[Handwritten signatures]



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

Parágrafo segundo - 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.

Parágrafo terceiro - 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 – DAS ALTERAÇÕES

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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:

g) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

h) multa moratória de até 10% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação;

Nota explicativa: A Administração deve decidir, caso a caso, de acordo com o objeto, qual o prazo limite para a mora da contratada, a partir do qual a execução da prestação deixa de ser útil para o órgão e enseja a rescisão do contrato.

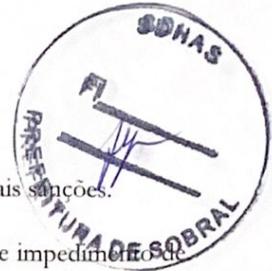
i) multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

j) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Secretaria da Gestão, pelo prazo de até dois anos;

k) 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;

Prefeitura Municipal de Sobral • Rua: Viriato de Medeiros, 1250 CEP: 62.011-060 • Sobral - Ceará • Fone: (88) 3677.11.00/3613-2022

JCA
A



d) a penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

Parágrafo primeiro - 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:

- d) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- e) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- f) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

Parágrafo segundo - 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, de 1993.

Parágrafo terceiro - 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

Parágrafo quarto - 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.

Parágrafo quinto - Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação.

Parágrafo sexto - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

Parágrafo sétimo - 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 SEGUNDA – 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.



Parágrafo oitavo - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurando o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá o LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato no Diário Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pela Sra. Itala Cavalcante Colares, Gerente da Célula de Compras e Licitação, setor interligado a Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social do Município de Sobral, especialmente designada para este fim pela contratante, de acordo com o estabelecido no art. 67 da Lei Federal nº 8.666/1993, doravante denominado simplesmente de GESTOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

O foro para dirimir as questões oriundas da execução ou da interpretação deste Contrato, é o da Comarca de Sobral – CE. Podendo os casos omissos serem resolvidos de comum acordo pelos contratantes.

E, por estarem assim justos e combinados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e na presença de 02 (duas) testemunhas.

Sobral – CE, 17 de setembro de 2020


JULIANO CESAR DA COSTA ALEXANDRE
Secretário dos Direitos Humanos, Habitação e
Assistência Social


JERFSON SOUZA DA CUNHA
PROBANK ADMINISTRADORA DE
IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS

Contratada



Testemunhas:

1. Zilda José Gomes Filho

RG: 20075215890

CPF: 060.456.403-14

2. Francis dos Anjos Lourenço

RG: 2001031029481

CPF: 04305411331

Visto:

Assessoria Jurídica da CONTRATANTE

Jéssica L. Aragão

JÉSSICA LOIOLA ARAGÃO

OAB/CE 32 132

Assessora Jurídica - SEDHAS

Prefeitura Municipal de Sobral

[Handwritten mark]

Centro - Sobral/CE, destinando sua utilização para o funcionamento da sede do Núcleo de Mediação Comunitária - NUMEC/MPCE, neste Município de Sobral. VALOR GLOBAL R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 23.01.08.122. 0045.2.198.3 3.90.39.00 1.001.0000.00. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Art. 24, inciso X e Art. 26, inciso II, da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993. CONTRATADA: PROBANK ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o Nº 04.067.182/0001-79. Sobral/CE, 17 de setembro de 2020. RATIFICAÇÃO: Ilmo. Sr. Julio Cesar da Costa Alexandre - SECRETÁRIO DOS DIREITOS HUMANOS, HABITAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEDHAS.

EXTRATO DO CONTRATO Nº 035/2020 - SEDHAS - PROCESSO SPU Nº P125033/2020. CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL, através da Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social. CONTRATADA: PROBANK ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o Nº 04.067.182/0001-79. OBJETO: Locação de um imóvel situado na Rua Frederico Gomes, 920, Centro - Sobral/CE, destinando sua utilização para o funcionamento da sede do Núcleo de Mediação Comunitária - NUMEC/MPCE, neste Município de Sobral. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Art. 24, inciso X e Art. 26, inciso II, da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993 e a dispensa Nº 009/2020. VALOR GLOBAL: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). PRAZO DE VIGÊNCIA: O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, devendo ser publicado na forma do parágrafo único, do art. 61, da Lei Federal nº 8.666/1993. DATA: Sobral/CE, 17 de setembro de 2020. SIGNATÁRIOS: Ilmo. Sr. Julio Cesar da Costa Alexandre - SECRETÁRIO DOS DIREITOS HUMANOS, HABITAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL e o Sr. Jerfson Souza da Cunha - Representante da Empresa PROBANK ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS. Jéssica Loiola Aragão - COORDENADORA JURÍDICA DA SEDHAS.

OUTRAS PUBLICAÇÕES

ESCOLA DE SAÚDE PÚBLICA VISCONDE DE SABÓIA

PORTARIA ESP-VS DE Nº 02, DE 22 DE JULHO DE 2020. DISPÕE SOBRE A SUBSTITUIÇÃO E NOMEAÇÃO DE MEMBROS DA COMISSÃO PRÓPRIA DE AVALIAÇÃO - CPA DO ESCOLA DE SAÚDE PÚBLICA VISCONDE DE SABÓIA. A Diretora Geral da Escola de Saúde Pública Visconde de Saboia, no uso das atribuições que lhe são conferidas, RESOLVE: I. Nomear a Profa. Lielma Carla Chagas da Silva para compor a CPA/ESP-VS, no segmento Representação Docente, em substituição ao Prof. Diógenes Farias Gomes. II. Nomear a Sra. Janaina Magalhães de Azevedo, na qualidade de representante do Instituto Teias da Juventude, para compor a CPA/ESP-VS, no segmento Representação da Sociedade Civil, em substituição ao Sr. Francisco Silva de Sousa. III. Ficam mantidas todas as demais disposições constantes da Portaria nº 03 de 02 de setembro de 2019. IV. A CPA/ESP-VS passa a vigorar com a seguinte composição:

I - REPRESENTAÇÃO DOCENTE
Lielma Carla Chagas da Silva
Silvinha de Souza Vanconcelos Costa
II - REPRESENTAÇÃO TÉCNICO ADMINISTRATIVA
Angélica Maria Silva
Santia Fernandes Freitas
III - REPRESENTAÇÃO DISCENTE
Juliane Braga da Silva
IV - REPRESENTAÇÃO DA SOCIEDADE CIVIL
Janaina Magalhães de Azevedo, representante o Instituto Teias da Juventude
Ana Angela Araújo Braz, representante da Escola Profissionalizante Dom Walfredo

V. Esta Portaria entra em vigor na presente data, revogadas as disposições em contrário. De-se ciência e cumpra-se. Sobral, CE, 22 de julho de 2020. Maria Socorro de Araújo Dias - DIRETORA GERAL DA ESP-VS.

REPUBLICAÇÃO POR INCORREÇÃO



SOBRAL
DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO