



CONTRATO LOCAÇÃO IMÓVEL

Processo nº 085/2023

Contrato nº 004/2024

Dispensa nº 002/2024

LOCATÁRIO: MUNICIPIO DE ITAMBARACÁ, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede à Avenida Interventor Manoel Ribas, 06, CNPJ/MF nº 76.235.738/0001-08, representada pela Prefeita Municipal, Sr.^a Mônica Cristina Zambon Holzmann, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF sob nº 547.432.069-87, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.539.028-6 SESP/PR.

LOCADOR: Orlando Santin, inscrito no CPF nº 191.042.609-10 e RG. 990.752-1, residente e domiciliado na cidade de Itambaracá, Estado do Paraná, proprietário do imóvel localizado na Rua Lázaro Gomes, nº 496, Itambaracá/Pr. Totalizando uma área total construída a ser locada de 145,16m², matrícula nº 3.308, Lote 40, Quadra 18. Com área total de 145,16 m².

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO SEUS ELEMENTOS

1.1. O objeto do presente é a Locação de Imóvel para instalação do CRAS – Centro de Referência de Assistência Social no Município de Itambaracá, Estado do Paraná.

1.1.1. Este Contrato vincula-se aos termos que o Dispensou, Procedimento Administrativo nº 085/2023, Dispensa 002/2024, e da proposta da contratada datada de 04 de dezembro de 2023, conforme o Artigo 55, inciso XI, da Lei 8.666/93.

1.2. Em subsídio ao Edital se levará em conta também as normas do Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, e Lei nº 8.245, de 18 de Outubro De 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para instalação do CRAS – Centro de Referência de Assistência Social no Município de Itambaracá, Estado do Paraná.

2.2. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2.3. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Município.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO

O valor mensal do aluguel será de R\$ 982,62 (novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), totalizando um valor anual de R\$ 11.791,44 (onze mil setecentos e noventa e um reais e quarenta e quatro centavos), o qual será depositado no mês vencido da locação, na conta corrente pessoal do **LOCADOR**.



CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa com a presente contratação correrá a conta da **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**: Código Reduzido: 236, Programática Funcional: 07.001.08.244.0011.2049-33.90.36.00.00, fonte 01000, para a Secretaria Municipal de Assistência Social e Idoso, conforme declarado às fls. 087, do processo administrativo.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O aluguel será pago mensalmente até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, indicando no mesmo os dados bancários do **LOCADOR**, para que possa ser efetuado o Pagamento, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

5.2. Para fins de pagamento, quando se tratar de pessoa jurídica, a Fatura/Nota Fiscal deverá ser emitida obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

5.3. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento (art. 40, inciso XIV, alínea “a”, da Lei 8.666/93) provocados exclusivamente pela CONTRATANTE, o valor devido poderá ser acrescido de atualização financeira, quando demandado a CONTRATANTE, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6,00% (seis por cento) ao ano, mediante a aplicação das seguintes fórmulas: (segundo artigo 36 § 4º da IN 02 de 2008):

$$I = (TX / 100) / 365$$

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

I = índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

6.1. O contrato de aluguel terá vigência de 12 (doze) meses, contada a partir da sua assinatura, podendo a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos, conforme Artigo 57 da Lei nº 8.666/93, com manifestação de interesse das partes, em até 30 dias antes do término do período.

6.2. Assiste ao LOCATÁRIO o direito de rescindir livremente o Contrato, mesmo antes do término de sua vigência, sem que assista ao LOCADOR direito a percepção de qualquer multa ou cominação pelo não cumprimento do prazo contratual, cumprindo ao primeiro, comunicar ao segundo o interesse por eventual rescisão do Contrato, com antecedência de até 30 (trinta) dias.

6.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato é vedado ao Locador reaver o imóvel alugado.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;



MUNICÍPIO DE ITAMBARACÁ
Estado do Paraná

- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- VI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- VII. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- VIII. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- IX. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- X. Observar as disposições do art. 22 da lei 8.245/91;
- XI. Assegurar a locatária o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do artigo 28 da lei 8.245/91;
- XII. Não reaver o imóvel durante todo o prazo do contrato de locação;
- XIII. Incorrer nas despesas relacionadas com:
 - a) As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
 - b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.
- XIV. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com o inciso XIII, do artigo 55, da Lei nº 8.666/93;

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES LOCATÁRIO:

- I. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- II. Pagar pontualmente o valor contratado do aluguel;
- III. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- IV. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- V. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
 - a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
 - b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.



9.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

10.2. Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. À licitante ou à Contratada que incorram nas faltas referidas nos artigos 81 a 85 e 89 a 99 da Lei Federal nº 8.666/93, bem como a licitante que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não assinar o contrato ou retirar instrumento equivalente aplicam-se, segundo a natureza e gravidade da falta, assegurados à ampla defesa e o contraditório, as sanções previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666/93 ou em dispositivos de norma que vierem a substituí-la.

11.2. Além do dever de ressarcir a **LOCATÁRIA** por eventuais perdas e danos causados pelo **LOCADOR**, por descumprir compromissos contratuais definidos neste instrumento, poderão ser-lhe impostas, sem prejuízo das sanções elencadas nos artigos 81 a 88 da Lei nº 8.666/93, as seguintes penalidades:

I – Advertência, a ser aplicada sempre por escrito;

II – Multa a ser aplicada na seguinte forma:

- a) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor contratado, em caso de descumprimento total da obrigação, inclusive no caso de recusa do adjudicatário em firmar o contrato ou retirar a nota de empenho, dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data de sua convocação;
- b) Multa, de 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor total do Contrato, por dia de atraso de disponibilização do imóvel, não podendo o valor máximo da multa exceder a 10% (dez por cento) do valor total do contrato;

III - Suspensão do direito de licitar e contratar com entidades da Administração Pública;

IV - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar no caso de reincidência em falta grave;

11.3. As sanções previstas nos incisos I, III, IV e V desta CLÁUSULA poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia do **LOCADOR**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

11.4. Antes da aplicação de qualquer penalidade serão garantidos à Contratada o contraditório e a ampla defesa. A multa será descontada dos pagamentos eventualmente devidos Prefeitura Municipal de Itambaracá ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

12.1. Fica ressalvada a possibilidade de alteração dos preços, caso ocorra o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, conforme disposto no Art. 65, alínea "d" da Lei Federal 8.666/93.

12.2. Caso ocorra a variação nos preços, a Contratada deverá solicitar formalmente à PREFEITURA, devidamente acompanhada de documentos que comprovem a procedência do pedido.

12.3. Após os primeiros 12 (doze) meses, em caso de prorrogação, os valores poderão ser reajustados, em conformidade com a legislação vigente, desde que haja disponibilidade orçamentária para tal fim e as partes convenham quanto ao índice de reajustamento a ser aplicado (IGPM (Índice Geral de Preços Médio), ou IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou por outro que vier a substituí-lo, desde que permitido nas normas econômicas disciplinadoras, sendo utilizado aquele que for menor, em face da desvalorização da moeda ocorrida nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores.

12.3.1. Nos termos da Lei Federal nº 10.192/2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel, desde que o Locador apresente requerimento perante a Administração Municipal, antes do término de sua vigência.

12.4. Será considerada nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano.

12.5. Em caso de revisão contratual, o termo inicial do período de correção monetária ou reajuste, ou de nova revisão, será a data em que a anterior revisão tiver ocorrido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS

13.1. A **LOCATÁRIA** fica autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do **LOCADOR**.

13.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

13.3. Em se tratando de benfeitoria útil, esta poderá ser abatida no valor do aluguel, desde que autorizado pelo **LOCADOR**.

13.4. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil removível realizada pela **LOCATÁRIA** e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

13.5. As despesas provenientes da realização de quaisquer alterações na estrutura física do imóvel locado, como adaptações para a colocação de aparelhos de ar condicionado, deverão ser custeadas pela **LOCATÁRIA**, ficando acordado entre as partes que estas adaptações serão retiradas pela mesma quando da entrega do imóvel.



13.1. Findo o prazo da locação, será o imóvel devolvido o **LOCADOR** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, tais como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais provenientes do uso normal e aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

14.1. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

14.2. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

16.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades decorrentes de seus atos.

16.2. A fiscalização do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação pelo Fiscal do Contrato, designado para esta finalidade, observando-se o exato cumprimento de todas as condições decorrentes da execução do objeto, anotando, inclusive em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do mesmo, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, como prevê o § 1º do artigo 67 da Lei Federal 8.666/93.

16.3. O Fiscal do Contrato atestará mensalmente o uso do imóvel em conformidade com as cláusulas contratuais, providenciando a liquidação da despesa e liberação para pagamento.

16.4. Em caso de não conformidade, a Contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei Federal nº 8.666/93, no que couber.

16.5. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto contratado deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

16.6. Ficará responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do contrato o (a) servidor(a) Matheus Polizel de Oliveira, designado pela Portaria nº 291/2023.

16.7. Fica designado(a) como gestor(a) do contrato a Sr.(a) Larissa Aparecida Monteiro Machado Malaghini, nomeado(a) pela Portaria nº 214/2022, que terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- a) Solicitar à locadora todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
- b) Comunicar à locadora o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c) Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;



MUNICÍPIO DE ITAMBARACÁ
Estado do Paraná

- d) Atestar os serviços e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;
e) Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO

Uma vez firmado o presente Contrato terá ele seu extrato publicado no 'Diário Oficial dos Municípios do Paraná', pelo CONTRATANTE, em cumprimento ao disposto no art. 61, Parágrafo único, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Legislação Aplicável

18.1. O presente instrumento Contratual rege-se pelas disposições expressas na Lei nº 8.666/93, suas alterações e legislação correlata e Lei nº 8.245, de 18 de Outubro De 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

18.2. Eventuais dúvidas sobre a execução e interpretação das Cláusulas do presente contrato serão solucionadas por meio da aplicação do princípio constitucional da proporcionalidade, da boa-fé objetiva (art. 422, do Código Civil) e da função social dos contratos (art. 421 e 2.035, parágrafo único, do Código Civil), bem como de conformidade com os princípios gerais de direito, levando-se em conta sempre e preponderantemente o interesse público (coletivo) a ser protegido/tutelado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Andirá, Estado do Paraná, com renúncia expressa a outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato.

Por estarem de acordo, lavrou-se o presente termo, em 03 (três) vias de igual teor e forma, as quais foram lidas e assinadas pelas partes contratantes, na presença das testemunhas abaixo indicadas.

Itambaracá/PR, 22 de janeiro de 2022.

Mônica Cristina Zambon Holzmann
LOCATÁRIO

Orlando Santin
LOCADOR

Testemunhas:

Nome: Vânia Cristina Monteiro Bernini

CPF/MF: 044.592.919-75

Assinatura:

Nome: Emy Rosita Hashiguti

CPF/MF: 066.611.669-59

Assinatura: