

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 164/2023 QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ITAPOÁ/SC E A IPESI - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ.

Pelo presente instrumento contratual que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE ITAPOÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 81.140.303/0001-01, neste ato representada pela Secretária Interina de Educação, a Sra. **ANA CLAUDIA DE OLIVEIRA JACINTO**, brasileira, em união estável, portadora do CPF nº 104.750.538-00, RG 2.845.838 SSP/SC, residente e domiciliada a Rua 1630, do Sol, nº 883, Bairro: Centro, neste município, doravante denominado simplesmente **CONTRATANTE (LOCATÁRIO)**, e de outro lado **IPESI - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ**, com sede à Rua 1590 – Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, nº 0 Bairro: Itapoá anexo - B, na cidade de Itapoá/SC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.482.294/0001-60 e Inscrição Estadual nº isento, neste ato representado pelo Diretor Executivo, conforme decreto nº 5674/2023, o Sr. **JOÃO GARCIA DE SOUZA**, Brasileiro, portador do CI.RG nº 6.312.962-3-SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 876.833.269-68, doravante denominado **CONTRATADO (LOCADOR)**, que em caráter consensual, em conformidade nos termos do processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 15/2023 – PROCESSO Nº 152/2023**, Art. 24 inciso X da Lei 8.666/93, com as especificações e condições contidas nas cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. Locação de um imóvel comercial destinado a realização de formação continuada dos profissionais dos profissionais da Secretaria Municipal de Educação, sito no Lote nº 010, da Gleba nº07 do loteamento denominado Itapoá – Avenida Nossa Senhora Perpétuo Socorro, nº 429, registrado sob a matrícula nº 8309 no registro de Imóveis da Comarca de Joinville, composto de três salas comerciais, três BWC, varanda, escadaria e área murada com estacionamento. Registrado, sob o nº 8309 do livro 02, ficha 01 no Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA FINALIDADE

2. O imóvel será destinado a realização de formação continuada com os profissionais dos profissionais da Secretaria Municipal de Educação.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato terá início em 07/12/2023, finalizando-se em 07/12/2024, podendo ser prorrogado, renovado ou rescindido a qualquer tempo de acordo com o interesse da Administração Pública.

CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO

4.1. O preço total do objeto deste contrato é o apresentado na proposta do **LOCADOR**, devidamente aprovado pelo **LOCATÁRIO**, o qual para efeitos financeiros, fiscais e orçamentários, totaliza o valor de **R\$ 31.800,00 (trinta e um mil e oitocentos reais)**,

4.2. Para o preço proposto não será admitido reajuste durante a vigência do contrato pertinente, que não seja previsto em Lei.

4.3. O presente contrato **será** reajustado anualmente, pelo IGP-M, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo em caso de extinção.

CLÁUSULA QUINTA: DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas de **R\$ 2.650,00 (dois mil, seiscentos e cinquenta reais)** mensais.

5.2. Fica convencionado que o Locatário deverá efetuar o pagamento do aluguel pontualmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, na Agência nº 3364 - Conta 13-0 – Tipo 006 entidades públicas – Banco 104 Caixa Econômica Federal, em favor do **LOCADOR**.

CLÁUSULA SEXTA: DOS RECURSOS PARA ATENDER ÀS DESPESAS

6.1. A despesa decorrente do presente contrato correrá pela dotação orçamentária:

Descrição	Ficha	Cód	Órgão	Un	Função	Sub Função	Progr.	Proj. Atividade	Subelemento	FR
Fundo de Educação	569	33390	03	0001	12	361	21	2090	3910	15000010000

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS RESPONSABILIDADES

7.1. O **LOCADOR** é responsável direto pelo objeto deste contrato, respondendo civil e criminalmente por todos os danos e prejuízos que venha, direta ou indiretamente, provocar ou causar para o **LOCATÁRIO** ou para terceiros, salvo os casos fortuitos ou de força maior.

7.2. O **LOCADOR** declara que o imóvel objeto deste contrato encontra-se em perfeito estado de conservação (parte material, hidráulica e elétrica) e que não possui nenhuma restrição/ônus perante as esferas municipal, estadual e federal, não pesando sobre o mesmo qualquer constrição judicial.

7.3. O presente contrato não poderá ser cedido ou transferido sob hipótese alguma, devendo o **LOCATÁRIO** utilizar o imóvel ao fim precípuo a que se destina, vedada a sublocação, empréstimo, comodato, etc.

7.4. Tributos E Demais Encargos: A partir da assinatura do contrato, as obrigações decorrentes de luz, conservação da pintura, hidráulica e elétrica, reparos necessários nos móveis e utensílios utilizados, impostos e taxas referentes à esfera municipal, serão efetuadas e pagas pelo **LOCATÁRIO**.

7.5. O **LOCATÁRIO** comprometendo-se a entregar o imóvel nas mesmas condições que o recebeu conforme laudo de inspeção e vistoria realizada pelo fiscal do contrato, ou servidor competente no ato designado, de modo que possa ser imediatamente ocupado, tanto quanto conservação e higiene e perfeita ordem de funcionamento.

7.6. Todos os tributos e encargos que porventura tenham recaído sobre o imóvel objeto deste contrato, anteriores à assinatura deste contrato são de única e inteira responsabilidade do **LOCADOR**.

7.7. É facultado ao **LOCADOR** examinar ou vistoriar o imóvel sempre que assim desejar, desde que seja comunicado ao **LOCATÁRIO** por escrito com antecedência de 5 (cinco) dias a data desejada, e deverá o **LOCATÁRIO** agendar a visita no prazo de 5 (cinco) dias durante o horário de expediente externo.

7.8. No caso de falecimento do **LOCADOR**, ficarão obrigados seus sucessores ao fiel cumprimento deste contrato até o prazo final estipulado na cláusula terceira.

7.9. Toda e qualquer benfeitoria ou reforma efetuada e devidamente aceitas pelo locador, será objeto de indenização ou ressarcimento a ser acertado entre as partes, mediante abatimento do valor do aluguel, através da comprovação efetuada.

7.10. O **LOCATÁRIO** será responsável pela vigilância do imóvel objeto do presente contrato, com relação a incêndio, respondendo civil e criminalmente pelo evento, exceto os casos de força maior, conforme Art.393 do código civil de 2002.

7.11. O **LOCATÁRIO** através do fiscal do contrato realizará laudo técnico de inspeção e vistoria do local deste objeto, que deverá ser realizado antes da devolução do imóvel em duas vias, com ciência e assinatura do **LOCADOR**. Para que seja devidamente comprovado todas as condições do imóvel, para efeitos de entrega do objeto ora locado.

7.12. Para que surta efeito a cláusula nº 7.11, deverá o solicitado, ser parte integrante deste instrumento contratual.

7.13. No caso do imóvel ser posto a venda o **LOCATÁRIO** não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo para tanto fixar as respectivas datas e horários para que se realizem as visitas, que deverão ser pré agendadas e aceitas no período de expediente externo (das 08h00 às 13h00) pelo locatário.

7.14. O constante da cláusula nº 7.13 deverão ser agendadas e acompanhadas pelo corretor de imóveis devidamente credenciado ou pelo **LOCADOR**.

7.15. Se durante a locação do imóvel o mesmo for vendido, o comprador ficará obrigado a respeitar o contrato de locação no prazo de sua vigência, atendendo a conformidade com o estipulado no art. 1197 em seu parágrafo único, do código civil brasileiro, devendo proceder de acordo com art. 1297 do referido código.

CLÁUSULA OITAVA: DAS PENALIDADES

8.1. A locação do imóvel fora das suas características originais ocasionará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do objeto fornecido, pois nessa situação a desconformidade de especificações equivalerá a não locação.

8.2. As eventuais multas aplicadas não eximem o **LOCADOR** da reparação de possíveis danos, perdas ou prejuízos que os seus atos venham a acarretar, nem impedem a declaração de rescisão do pacto em apreço.

8.3. Os valores pertinentes às multas aplicadas serão descontados dos créditos a que o **LOCADOR** tiver direito.

CLÁUSULA NONA: DA RESCISÃO

9.1. A rescisão contratual poderá ocorrer:

a) determinada por ato unilateral e escrito do **LOCATÁRIO**, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVIII do art. 78 da Lei 8.666/93;

b) Amigável, por acordo entre as partes, mediante autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, reduzida a termo no processo licitatório;

c) A inexecução total ou parcial deste contrato, além de ocasionar a aplicação das penalidades anteriormente enunciadas, ensejará também a sua rescisão, desde que ocorram quaisquer motivos enumerados no art. 78 e acarretará também as consequências previstas no art. 80, incisos I a IV, ambos da Lei 8.666/93;

d) Em caso de rescisão prevista nos incisos XII a XVII do art. 78 da Lei 8.666/93, sem que haja culpa do **LOCADOR**, será esta ressarcida dos prejuízos regulamentares comprovados, quando houver sofrido;

9.2. Sem prejuízo de quaisquer sanções aplicáveis, a critério do **LOCATÁRIO**, a rescisão importará em Multa de 10% (dez por cento) do valor estimado do contrato.

a) Aplicação de pena de suspensão do direito de licitar com o **LOCATÁRIO** e seus órgãos descentralizados, pelo prazo de até dois 2 (dois) anos;

b) Declaração de inidoneidade quando o **LOCADOR**, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou revestida de má-fé, a juízo do **LOCATÁRIO**. A pena de inidoneidade será aplicada em despacho fundamentado, assegurada a defesa à infratora, ponderada a natureza, a gravidade da falta e a extensão do dano efetivo ou potencial.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA FISCALIZAÇÃO E DO RECEBIMENTO

10.1. O recebimento, a aceitação e a fiscalização do objeto deste contrato será realizado pelo Diretor Administrativo, o **Sr. ELÁSIO FRISANCO**, inscrito no CPF/MF sob nº 019.543.229-09.

10.2. A verificação e a confirmação da efetiva realização do objeto contratado serão feitas mediante registro pelo MUNICÍPIO em TERMO DE VISTORIA (OCUPAÇÃO E DESOCUPAÇÃO), com ciência da contratada, elaborado pelo fiscal de contrato, que identificará, quando for o caso, para efeito de glosa de faturas, as irregularidades encontradas.

10.3. Caso o objeto recebido não atenda as especificações estipuladas neste Contrato e no respectivo processo licitatório, ou ainda, não atenda a finalidade que dele naturalmente se espera após a ocupação, o órgão responsável pelo recebimento expedirá ofício à **CONTRATADA (O)**, comunicando e justificando as razões da recusa e ainda notificando-a a sanar o problema no prazo máximo de 03 (três) dias corridos, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

10.4. Decorrido o prazo estipulado na notificação, sem que tenha sido sanado o problema, o órgão solicitante dará ciência à Procuradoria Jurídica Municipal, através de Comunicação Interna – C.I, a fim de que se proceda a devida instauração procedimental, de acordo com as normas contidas na Lei 8.666/93 e alterações, para aplicação das penalidades previstas neste edital e no presente contrato.

10.5. A fiscalização por parte do município não exime a contratada de sua responsabilidade quanto à perfeita estrutura física o objeto.

10.6. Toda comunicação entre a contratada e o município relacionada com os serviços deverá ser feita por escrito aos gerentes do contrato.

10.7. Cumprido o objetivo do contrato, os serviços serão recebidos definitivamente, pela área gestora do contrato, mediante termo circunstanciado (termo de recebimento) assinado pelas partes, após decurso do prazo de observação ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, observado o disposto no artigo 69, combinado com o inciso i, artigo 73 da lei no 8666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS NORMAS E PRECEITOS COMPLEMENTARES

11.1. Aplicam-se à execução deste contrato e aos casos omissos as normas da Lei Nº 8.666, de 21.06.93, atualizada pelas Leis nºs. 8.883 de 08.06.94 e 9.648 de 27.05.98, os preceitos de direito público, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO FORO

12.1. Para dirimir questões decorrentes deste contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Itapoá, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente juntamente com as testemunhas, abaixo nominadas.

Itapoá, 06 de dezembro de 2023.

LOCATÁRIO
ANA CLAUDIA DE OLIVEIRA JACINTO
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO

LOCADOR
IPESI - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS
SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ
JOÃO GARCIA DE SOUZA
Diretor Executivo do IPESI

LOCATÁRIO
MUNICÍPIO DE ITAPOÁ
ELÁSIO FRISANCO
Diretor Administrativo
Fiscal do contrato

Testemunhas:

NOME:
CNPJ:

NOME:
CNPJ: