INSTRUMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

PROCESSO Nº 2646/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2024
CONTRATO Nº 357/2024

LOCADOR: LUCIANO MIRANDA DRUBI, brasileiro, casado, agropecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº 101.637.658-6-SSP/SP e inscrito no CPF nº 088.200.468-90, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº 237, Bairro Centro, nesta cidade de Colina/SP, CEP 14770-000 e o Sr. **GABRIEL MIRANDA DRUBI**, brasileiro, zootecnista, portador da cédula de Identidade RG nº 24.246.446-4 e inscrito no CPF nº 257.199.488-30, residente e domiciliado a Rua Dr. Oscar Pinheiros Barcelos nº 0272, Bairro Jardim Santa Lúcia, nesta cidade de Colina/SP, CEP 14770-000;

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE COLINA, órgão público municipal localizado à Rua Antônio Paulo de Miranda, nº 466, nesta cidade de Colina, Estado de São Paulo, CNPJ/MF nº 45.291.234/0001-73, neste ato representado pelo Sr. Prefeito, **DIAB TAHA**, brasileiro, casado, residente e domiciliado à Rua Cristóvão Colombo, nº 56, Centro, Colina/SP;

Os **LOCADORES**, sendo legítimos proprietários do imóvel urbano constituído da Matrícula nº 10.837, do CRI de Colina/SP e Cadastro Imobiliário nº 461.61.06.001.00, localizado na Avenida Cel. Antenor Junqueira Franco, nºs 252 e 262 – Centro, nesta cidade de Colina/SP, loca-o à **LOCATÁRIA** para locação de imóvel, pelo período de 12 meses onde será usado para armazenamento e garagem para os maquinários, ônibus escolares e caminhões da frota municipal, mediante as cláusulas e condições seguintes

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, *Inciso V*, da Lei n° 14.133, de 01 de Abril de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A **LOCADORA** obriga-se a:

3.1.1. O(A) **LOCADOR(A)** declara que o imóvel está livre e desimpedido para os fins previstos neste Contrato, encontrando-se, inclusive, sem débitos de IPTU, consumos de água e energia elétrica, dentre outros, responsabilizando-se por qualquer débito ou outra situação impeditiva existente anteriormente à celebração deste Contrato, estando o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. 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**;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

3.1.9. Pagar os impostos (salvo exceção do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à **LOCATÁRIA**;

3.1.10. Notificar a **LOCATÁRIA**, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.11. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;
É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do **LOCADOR**;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

4.1.5. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

4.1.6. Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o **LOCATÁRIO** poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do **LOCADOR**, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.7. Comunicar à **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADORA**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** 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;

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

4.1.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.11. Pagar as despesas necessárias à sua administração, como:

a. Entregar imediatamente à **LOCADORA** os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;

b. Consumo de água, esgoto e energia elétrica;

c. Limpeza, conservação e pintura do imóvel;

d. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas do imóvel;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, 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.

5.2. 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.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais).

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, via depósito bancário – **BANCO SICOOB, Agência 3188, Conta 000001793-0 –** até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela **LOCADORA** com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

7.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela **LOCADORA**.

7.3. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela **LOCADORA**.

7.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a **LOCADORA** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA.**

7.5. Antes do pagamento, a **LOCATÁRIA** verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da **LOCADORA** no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

7.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela **LOCADORA**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.7. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.8. A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela **LOCATÁRIA**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:
EM = Encargos moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da parcela a ser paga.
I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX) I = (6/100) I = 0,00016438

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, **com início na data de 31/10/2024 e encerramento em 31/10/2025**, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de ***30 (trinta) dias*** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

9.2. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventuais "cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada", a **LOCATÁRIA** levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício anual, em contrato com prazo de vigência igualou 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 de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da **LOCADORA**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a **LOCADORA** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município deste exercício.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da **LOCATÁRIA**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.2. O fiscal 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.

12.3. 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.

12.4. A **LOCADORA** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 14.133, de 01 de Abril de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a **LOCADORA**, 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 de 10% do valor do contrato;

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Colina/SP, pelo prazo de até dois anos.

d. 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 a **LOCADORA** ressarcir a **LOCATÁRIA** pelos prejuízos causados.

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

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

a. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a **LOCATÁRIA** em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. 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 nº 14.133, de 01 de Abril de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

a. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Colina/SP, pelo prazo de até dois anos;

b. 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 a **LOCADORA** ressarcir a **LOCATÁRIA** pelos prejuízos causados.

14.4. 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 **LOCATÁRIA**, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à **LOCATÁRIA** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 dias após o recebimento da comunicação enviada pela locatária

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A **LOCATÁRIA** poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à **LOCADORA**, 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 devidas à **LOCATÁRIA**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 01 de Abril de 2021.

15.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos VIII e V do art. 137 da Lei n° 14.133, de 01 de Abril de 2021, desde que ausente a culpa da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei n° 14.133, de 01 de Abril de 2021, 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 a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a **LOCADORA**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento de multa, segundo a proporção prevista no artigo 4° da Lei n°8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.7. 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.

15.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADORA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

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

15.10. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

a. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c. Indenizações e multas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 01 de Abril de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Colina/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Colina (SP), 31 de Outubro de 2024.

DIAB TAHA:04644366803

Assinado de forma digital por DIAB TAHA:04644366803
Dados: 2024.10.31 16:22:29 -03'00'

DIAB TAHA
Prefeito Municipal de Colina
Locatário

LUCIANO MIRANDA DRUBI
CPF nº 088.200.468-90
Locador

GABRIEL MIRANDA DRUBI
CPF nº 257.199.488-30
Locador

Testemunhas:

1-_____
Nome: Eliezer Garcia
R.G. RG: 41.994.984-7

2-_____
Nome: ANDRÉ RICARDO SARTI
R.G. RG: 41.994.925-2 SSP/SP