

DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 03/2017

PROCESSO N.º 40/2017

OBJETO: Locação de imóvel situado no endereço Avenida Antonio dos Santos Galante, nº 360, Centro, Cedral/SP, de propriedade do Clube dos Vinte e Um, CNPJ 47.222.997/0001-98, para execução do Convênio de Cooperação Técnica – Programa SESI- SP Atleta do Futuro, visando assegurar o desenvolvimento esportivo (natação) para crianças e jovens com idade entre 06 (seis) e (17) dezessete anos.

JUSTIFICATIVA: A locação justifica-se pela falta de imóvel próprio e o Clube dos Vinte e Um é o único referencial físico adequado à execução do Convênio de Cooperação Técnica - Programa SESI-SP Atleta do Futuro, visando assegurar o desenvolvimento esportivo (natação) para crianças e jovens com idade entre 06 (seis) e (17) dezessete anos.

FUNDAMENTO LEGAL: Artigo 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666/93.

Prefeitura Municipal de Cedral, 30 de outubro de 2017; 87.º ano de Emancipação Político-Administrativa.

PAULO RICARDO BEOLCHI DE LUCAS

Prefeito Municipal

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º .../2017

PROCESSO N.º 40/2017

DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 03/2017

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE CEDRAL E O CLUBE DOS
VINTE E UM.**

De um lado, **MUNICÍPIO DE CEDRAL**, entidade de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 45.093.663/0001-36, estabelecida na Avenida Antonio dos Santos Galante, nº 429, bairro Centro, Cedral/SP, CEP 15.895-000, nesta cidade de Cedral-SP, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **PAULO RICARDO BEOLCHI DE LUCAS**, brasileiro, casado, bancário, portador do RG nº 8.384.343-7 e do CPF nº 077.503.008-21, residente e domiciliado à Avenida Luiz de Mello, nº 395, Estância das Paineiras – Nova Cedral, Cedral/SP, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **CLUBE DOS VINTE E UM**, inscrito no CNPJ de .º 47.222.997/0001-98, localizado na Avenida Antônio dos Santos Galante, nº 360, Centro, Cedral/SP, CEP 15895-000, neste ato representado por seu Presidente, **PAULO EDUARDO LINDOLPHO**, brasileiro, casado, agricultor, portador do RG nº 16.518.724-4 e do CPF nº 064.605.128-84, residente e domiciliado à Rua Giordano Bruno Oliani, nº 178, Residencial João Peres, Cedral/SP, CEP 15895-000 doravante designado **LOCADOR**, o que consta no Processo Administrativo nº 40/2017, de Dispensa de Licitação para contratação direta nº 03/2017, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Avenida Antonio dos Santos Galante, nº 360, Centro, Cedral/SP, de propriedade do Clube dos Vinte e Um, CNPJ 47.222.997/0001-98, para *execução do Convênio de Cooperação Técnica – Programa SESI- SP Atleta do Futuro, visando assegurar o desenvolvimento esportivo (natação) para crianças e jovens com idade entre 06 (seis) e (17) dezesete anos.*

2. Os horários de uso para o programa atleta do futuro através do Convenio SESI descrito no Item 1.1, serão previamente ajustados com a direção do “CLUBE DOS VINTE E UM”, de modo a não causar transtornos aos usuários associados do clube.

3. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

3.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

3.2. Nos termos do referido dispositivo legal, o presente Termo de Contrato celebrado com dispensa de Licitação justifica-se pela falta de imóvel próprio da Administração, sendo o imóvel da Locadora o único referencial físico adequado à execução do Convênio de Cooperação Técnica – Programa SESI-SP Atleta do Futuro.

4. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

4.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

4.1.2. 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 do **LOCATÁRIO**;

4.1.3. Comunicar à fiscalização, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

4.1.4. Prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo **LOCATÁRIO**, ou por seus prepostos, sobre o objeto;

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

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

4.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.8. Auxiliar o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.9. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

4.1.11. Pagar as despesas extraordinárias entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, se houver, como:

a. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

b. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

c. instalação de equipamento de segurança e de incêndio;

4.1.12. 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, nos termos do artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Entregar, em perfeito estado de funcionamento todos os sistemas hidráulicos e de rede elétrica do imóvel;

4.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

4.1.15. Sendo necessário, pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

4.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

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

5. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a: (art. 23 da Lei nº 8.245/1991).

- 5.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 5.1.2.** 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;
- 5.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 5.1.4.** 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;
- 5.1.5.** Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo **do LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 5.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;
- 5.1.9.** Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e demais encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;
- 5.1.10.** Pagar as despesas ordinárias que se fizerem necessárias decorrentes do uso das instalações, entendidas como aquelas que por ventura vierem a depreciar as dependências do imóvel no uso para a qual foi locado, tais como:
- a.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, caso ocorra eventual depreciação;
 - b.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum, caso ocorra eventual depreciação;
 - c.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à eventual prática de esportes e lazer, caso ocorra eventual depreciação;
 - d.** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum, caso ocorra eventual depreciação;
- 5.1.11.** Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** 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;

6. CLÁUSULA QUINTA -DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. 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 nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

6.1.1. O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações eventualmente necessárias e indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

7. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

7.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), perfazendo o valor de preço global de R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais) pela duração de 02 (dois meses), conforme clausula 8.1.

8. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **5º (quinto) dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de **05 (cinco) dias úteis**.

8.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **05 (cinco) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo **LOCADOR**, tempo este necessário para gerar a respectiva nota de empenho da despesa locatícia.

8.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

8.3. 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 o **LOCADOR** 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 o **LOCATÁRIO**.

8.4. O pagamento poderá ser efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

8.6. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

9. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de **02 (dois) meses**, nos termos do artigo 3.º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

9.2. Eventual prorrogação do presente contrato de locação ficará vinculada à celebração de termo aditivo com o **Convenio de Cooperação Técnica – Programa SESI - SP Atleta do Futuro, nos termos da Clausula 1ª deste instrumento.**

9.2.1. Caso “não” se renove o Convenio com o SESI descrito no item 8.2, fica desde já rescindido o presente contrato ao final do prazo da locação.

9.2.2. Caso se renove o Convenio descrito no Item 8.2, fica desde já prorrogado o presente contrato de locação por período a ser definido em termo aditivo do mesmo.

9.2.3. Sendo prorrogado o presente contrato de locação, fica resguardado o direito de rescisão antecipada do mesmo, onde a parte que der causa deverá enviar comunicação escrita à parte contrária 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.

10. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

10.1. 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.

11. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

11.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato 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 de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

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

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Municipalidade deste exercício, na seguinte dotação: 08.243.0007.2010.0000 – Manutenção do Fundo Municipal da Criança e Adolescente; 3.3.90.39.00 – Outros Serviços Terceiros Pessoa Jurídica.

13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

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

13.1.1. 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.

13.1.2. 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.

13.1.3. A fiscalização do **LOCATÁRIO** não eximirá ou reduzirá, em nenhuma hipótese, as responsabilidades do **LOCADOR** sobre eventuais faltas que venha a cometer, mesmo que não indicadas pela fiscalização.

13.1.4. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

14. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

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

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento por qualquer das partes, sujeitará o infrator, 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:

b.1. Moratória de **2% (dois por cento.)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de **20% (vinte por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

15.2. 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, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

15.3. 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 ao **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade.

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

15.5. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **10 (dez.) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela parte prejudicada.

16. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

17. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Termo de 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.

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

17.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

17.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

17.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei 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, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

17.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoroamento, 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.

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

17.5. 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.

18. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

19 . CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DO FORO

19.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São José do Rio Preto-SP, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

19.2. 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.

Prefeitura Municipal de Cedral, de de 2017; 87.º ano de Emancipação Político-Administrativa.

MUNICIPIO DE CEDRAL
CNPJ sob o nº 45.093.663/0001-36
PAULO RICARDO BEOLCHI DE LUCAS
Prefeito Municipal – Locatário

CLUBE DOS VINTE E UM
CNPJ de nº 47.222.997/0001-98
REPRESENTANTE LEGAL - LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1 – _____ - CPF: _____

2- _____ - CPF: _____