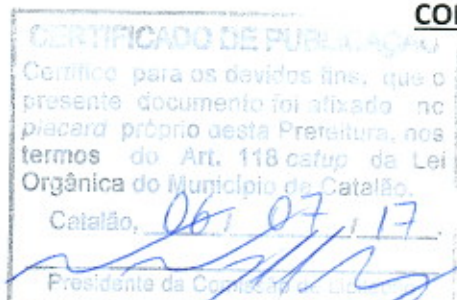


**Protocolo: 2017016352.**

**Dispensa nº 137/2017.**

**CONTRATO Nº 116/2017.**



**OBJETO:** Locação de imóvel para instalação do escritório e depósito da Superintendência Municipal de Água e Esgoto de Catalão – SAE no Distrito de Santo Antônio do Rio Verde que entre si celebram a **Superintendência Municipal de Água e Esgoto - SAE e Gerson Djalma Nascimento.**

**1. DAS PARTES:**

**1.1. A SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO DE CATALÃO - SAE**, Estado de Goiás, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.750.108/0001-52, com sede administrativa na Rua Kaveffs Abrão, 660, Setor Leão – Bairro São Francisco, Catalão - GO, neste ato representado pelo seu Superintendente, **Sr. Fernando Vaz de Ulhôa**, brasileiro, casado, portador do CI/RR nº 2.259.433 – SSP/GO e do CPF nº 362.934.317-15, residente e domiciliado na Rua Pedro Aires, nº 241, Bairro Centro, Catalão - GO, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE** e **Sr. Gerson Djalma Nascimento**, RG nº 32557023222454 e CPF nº 590.770.851-49, residente e domiciliado na Fazenda Contendas, Distrito de Santo Antônio do Rio Verde, Estado de Goiás, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº **2017016352** 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.

**2. DO OBJETO:**

**2.1.** Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de um imóvel comercial pelo período de 12 (doze) meses para instalação do escritório e depósito da Superintendência Municipal de Água e Esgoto – SAE, no Distrito de Santo Antônio do Rio Verde, localizado na Rua na Rua Ferdinandes Matias Nunes, nº 12, Q. 46, Centro, Distrito de Santo Antônio do Rio Verde, para o pleno atendimento das necessidades da Superintendência Municipal de Água e Esgoto - SAE, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogável nos termos da legislação aplicável à espécie (art. 57, Lei 8.666/93).

1

### 3.DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

3.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, o qual autoriza a dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das necessidades da Superintendência Municipal de Água e Esgoto - SAE, **cujas necessidades de instalação e localização condicionaram a sua escolha**, sendo o preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

### 4.DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

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

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

4.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

4.1.8 Pagar as despesas entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel e obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

4.1.9 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, no que couber;

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

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

### 5.DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

5.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:



5.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato, bem como se responsabilizar pelo IPTU do imóvel;

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 8.245/91;

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 à LOCADORA 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 direcionada ao LOCATÁRIO;

5.1.10 Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. consumo de água e esgoto, energia;
- b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências;
- c. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos, se houver;
- e. manutenção e conservação de porteiro eletrônico e demais equipamentos, se houver;
- f. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas;

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 8.245/91.



#### 6. 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.

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

#### 7. DO VALOR DO ALUGUEL:

7.1 O valor do aluguel mensal é de **R\$ 730,00 (setecentos e trinta reais)**.

7.2 Fica fixado o valor de **R\$ 8.760,00 (oito mil, setecentos e sessenta reais)**, que corresponde ao período de 12 (doze) meses.

#### 8. DO PAGAMENTO:

8.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **5.º (quinto.) dia útil** do mês subsequente ao vencido.

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 será 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 considerado 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.

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

$EM = I \times N \times VP$ , 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 = 0,00016438

TX = Percentual da taxa anual =  
6%.

#### 9. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO:

9.1 O prazo de vigência do contrato será de **06 de julho de 2017** e encerramento em **06 de julho de 2018**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

9.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

9.3 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, nos termos do art. 57 da lei de licitações.

9.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR 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.

#### 10. 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 8.245/91.

#### 11. 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. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

12.1 As despesas decorrentes da presente locação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:



Administração da SAE.

10.1001.17.512.4012.4063-339036.

### 13. DA FISCALIZAÇÃO:

13.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida pelo Sr. Fernando Vaz Ulhôa, Superintendente Municipal de Água e Esgoto, a quem competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

13.2 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.

13.3 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.

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

### 14. DAS ALTERAÇÕES:

14.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

### 15. 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, sujeitará o LOCADOR, 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. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Catalão, pelo prazo de até dois anos;
- c. 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 o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

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 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.



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 à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

15.4 As penalidades serão obrigatoriamente registradas pela Administração.

#### **16.DA RESCISÃO CONTRATUAL:**

16.1 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 à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

16.2 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.

16.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

16.5 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, 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.

16.6 Nessa hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

16.7 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoraonamento, 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.

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

16.9 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.

16.10 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.

**17. DOS CASOS OMISSOS:**


17.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91, e na Lei 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**18. DO FORO:**

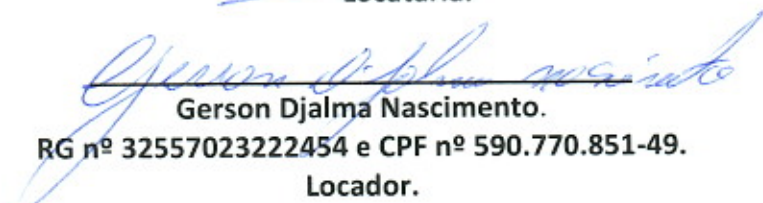
18.1 Fica eleito o foro da Comarca de Catalão-GO, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, depois de lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 01 (uma) via original e 02 (duas) cópias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Catalão-GO, 06 de julho de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
**SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO DE CATALÃO – SAE.**  
**CNPJ nº 04.750.108/0001-52.**

**Locatária.**

  
\_\_\_\_\_  
**Gerson Djalma Nascimento.**  
**RG nº 32557023222454 e CPF nº 590.770.851-49.**

**Locador.**

Testemunhas:

1) \_\_\_\_\_  
CPF:

2) \_\_\_\_\_  
CPF: