

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 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 = 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.

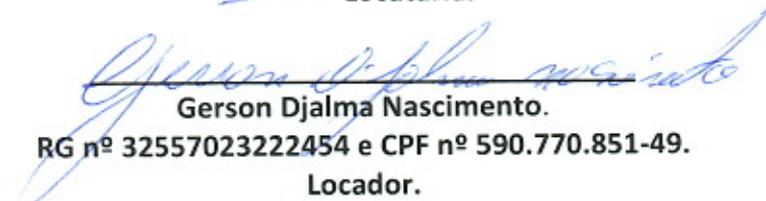
E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, depois de lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 01 (uma) via original e 02 (duas) cópias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

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: