

CONTRATO N.: 372/2016

PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO N.: 004/2016

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM, A FIMES - FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR E O SR. ERLEY PEREIRA CARVALHO, NA FORMA ABAIXO:

A **FIMES - FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR**, fundação pública municipal criada pela Lei n. 278/85, com sede na Rua 22, s/n., Setor Aeroporto, Mineiros - Goiás, inscrita sob o CNPJ n. 01.465.988/0001-27, mantenedora do Centro Universitário de Mineiros - UNIFIMES, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por sua Diretora Geral, bem como Reitora do Centro Universitário, a professora Ita de Fátima Dias Silva, brasileira, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade de Mineiros, inscrita no CPF sob o nº 130.513.421-49, portadora do RG nº 275823 2ª Via DGPC/GO, legitimada para o cargo pela Resolução 001/2013 CS de 1º de fevereiro de 2013, e de outro lado o Sr. **ERLEY PEREIRA CARVALHO**, brasileiro, casado com Maria Aparecida Coelho de Souza Carvalho, agropecuarista, portador do CPF 266.952.001-49 e RG 1.092.065 SSP/GO, residentes e domiciliados na Sexta Avenida, 41, Centro, Mineiros/GO, é proprietário de um imóvel comercial, situado na Sexta Avenida, Qd. 01, Lt. 25, Centro, Mineiros/GO, CEP 75.830-000, doravante denominado **LOCADOR**, conforme Processo Administrativo n. 372/2016, têm entre si, justo e avençado, a celebração do presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, mediante dispensa de licitação n. 004/2016, com base no Art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666, de 21/06/1993, sujeitando-se as contratantes a esta e às demais normas que regem a espécie, bem como as cláusulas abaixo discriminadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui objeto deste contrato a **LOCAÇÃO** de um imóvel comercial, situado na Sexta Avenida, Qd. 01, Lt. 25, Centro, Mineiros/GO, terreno com 625 m², com um Galpão de 136,47 m² de área construída, conforme Certidão de Matrícula n. 558, livro 02-A, fls. 292, 27/07/1976, sendo 01 (um) Galpão de alvenaria, coberta com Telhas Eternit, piso de concreto,

paredes chapiscadas, iluminação fluorescente, contendo 01 (um) banheiro mais dois pequenos cômodos e uma área maior destinada a depósito.

Parágrafo Primeiro. O espaço ora alugado poderá ser utilizado pela LOCATÁRIA para o alojamento de bens reutilizáveis, inservíveis e demais bens que se fizerem necessário.

Parágrafo Segundo. O presente contrato foi precedido de regular processo de dispensa de licitação, consoante dispõe o Art. 24, X, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

Este contrato vigorará pelo prazo de 10 (dez) meses, com início em 07 de março de 2016 e término previsto para 31 de dezembro de 2016, podendo ser prorrogado caso haja interesse das partes contratantes.

Parágrafo Único. Finda a LOCAÇÃO, o imóvel será devolvido à LOCADOR, em boas condições e com fiel observância da vistoria inicial, salvo os desgastes naturais do uso normal, sendo na época vistoriado por ambas as partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DESPESA DE ALUGUEL

O aluguel mensal do imóvel objeto desta LOCAÇÃO é de R\$ 1.760,00 (um mil, setecentos e sessenta reais).

Parágrafo Primeiro - Todos os meses em que o aluguel não for pago até a data de seu vencimento e com um atraso superior a 10 (dez) dias, ficará a LOCATÁRIA sujeita ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito vencido e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO

O valor total do contrato para o período de 09 (nove) meses é de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais).

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

As partes contratantes mutuamente convencionam que não haverá reajuste no preço do aluguel, salvo no caso de ocorrência de fato superveniente devidamente comprovado que altere o equilíbrio financeiro do contrato.

Parágrafo Primeiro. Em caso de renovação do presente contrato, o valor para o próximo período será reajustado segundo a variação pelo Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) acumulado durante o ano.

Parágrafo Segundo. O índice eleito como fator de reajuste tem caráter potestativo, visto que, na época do reajuste, poderá ser aplicado outro indexador que implique em menor reajuste de aluguel, bem como também há que se considerar que o valor da LOCAÇÃO deverá estar adstrito ao valor praticado no mercado.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel será pago mensalmente pela LOCATÁRIA à LOCADOR por meio de cheque ou transferência bancária, todo dia 05 do mês subsequente ao vencido, a partir de 05 de abril de 2016, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado com antecedência pelo LOCADOR.

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

Parágrafo Segundo. 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 ônus para a LOCATÁRIA.

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

Parágrafo Quarto. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

08.001 - Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior - 12 - Educação - 12.122 –
Administração Geral - 12.122.1021 – Gestão da Política de Educação -
12.122.1021.4066 - Manutenção da Administração – 339036 - 0025 – Outros Serviços
de Terceiros – Pessoa Física.

CLÁUSULA OITAVA - DOS ENCARGOS

É de responsabilidade da LOCATÁRIA o pagamento das contas de Água e Energia, além de taxas para conservação e manutenção do imóvel locado.

É de responsabilidade do LOCADOR as despesas com IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano, além de outras taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

CLÁUSULA NONA - DA VISTORIA

O imóvel deverá estar devidamente descrito e caracterizado no LAUDO DE VISTORIA, que passa a ser parte integrante deste e deverá conter a assinatura das partes contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, não está autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações e benfeitorias que se fizerem necessárias aos seus serviços sem a expressa autorização do LOCADOR.

Parágrafo Primeiro. As benfeitorias necessárias feitas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, desde que expressamente autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis.

Parágrafo Segundo. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levadas pela LOCATÁRIA após o término da LOCAÇÃO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

A LOCATÁRIA reserva-se o direito de, por interesse público e nos termos da Lei n. 8.666/93 (art. 77 e seguintes), mediante formalização adequada e assegurado o direito de defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação por meio de ofício, entregue diretamente ou via postal, com prova de recebimento, à LOCADOR, e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único. Constituem ainda motivos para rescisão contratual:

- a) Incêndio ou desmoronamento que impossibilitem a ocupação do prédio;
- b) Desapropriação;
- c) A realização de obras e reparações determinadas pelo poder público que não possam ser executadas com a permanência da LOCATÁRIA;
- d) Caso fortuito ou força maior, nos termos da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

O LOCADOR, respeitados os seus direitos adquiridos, reconhece as prerrogativas legais da LOCATÁRIA, previstas no art. 58, da Lei n. 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ALTERAÇÃO

Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência de qualquer dos fatos enumerados no art. 65 da Lei n. 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS RESPONSABILIDADES MÚTUAS

A LOCATÁRIA e o LOCADOR observarão, no que couber, o disposto nos art. 66 e seguintes da Lei n. 8.666/93.

Parágrafo Primeiro. São obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da LOCAÇÃO exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) 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;
- c) Levar à LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as ameaças ou perturbações de terceiros;
- d) Entregar à LOCADOR todas as intimações ou avisos de autoridade pública, bem como guias de impostos ou taxas que não sejam de sua responsabilidade, dentro do prazo, sob pena de responder por acréscimos ou multas devidas;
- e) 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;
- f) 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;
- g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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. 8.245/91;
- h) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- j) 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 n. 8.245/91.

Parágrafo Segundo. São obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) 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;
- c) Garantir, durante o tempo da LOCAÇÃO, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a LOCAÇÃO, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à LOCAÇÃO;
- f) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- i) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- j) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- k) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- l) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Parágrafo Terceiro. Poderá o LOCADOR vistoriar o imóvel, desde que comunique sua intenção com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência, e exigir a realização de reparos dos danos ocasionados pelo mau uso do mesmo, que serão feitos com obediência às normas legais

e ao que se convencionou neste contrato. Quando os reparos necessários forem de responsabilidade do LOCADOR, deverá a LOCATÁRIA permitir que se realizem tais obras, desde que fora de seu horário de maior fluxo de atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

Nos termos do art. 67, da Lei n. 8.666, de 1993, a **LOCATÁRIA** designará por meio de Portaria um representante e um representante substituto, servidores públicos, sendo estes cientificados formalmente, que irão acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências e determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.

Parágrafo Primeiro. A fiscalização é exercida no interesse da Administração e não exclui, nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e na sua ocorrência, não implica co-responsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

Parágrafo Segundo. Quaisquer exigências da fiscalização deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR, sem ônus para a **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Terceiro. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS PENALIDADES

Pela inexecução total ou parcial do Contrato a **LOCATÁRIA** poderá, garantida a defesa prévia, aplicar à **LOCADOR** as seguintes penalidades:

- a) Advertência;
- b) Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total contratado pela inexecução parcial ou total do contrato, na forma do art. 87 da Lei n. 8.666/93;
- c) Suspensão temporária de licitar e contratar com a **LOCATÁRIA**, e descredenciamento do SICAF, pelo prazo de até 02 (dois) anos;

- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a Administração.

Parágrafo Primeiro. As sanções de advertência e de impedimento de licitar e contratar com a Administração poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.

Parágrafo Segundo. Se qualquer um dos motivos ocorrer por comprovado impedimento ou reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pela Administração da **LOCATÁRIA**, O LOCADOR ficará isenta das penalidades mencionadas. A critério da Administração da **LOCATÁRIA**, na ocorrência de cobrança de multa, poderá haver desconto no valor do montante do pagamento total.

Parágrafo Terceiro. Além das penalidades citadas, o LOCADOR ficará sujeito, no que couber, às demais penalidades referidas no Capítulo IV, da Lei n. 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA VALIDADE

As partes se obrigam por si e por seus sucessores ao fiel cumprimento do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO

Considerando inexistir Imprensa Oficial no município de Mineiros - Goiás, a **LOCATÁRIA** providenciará a publicação do extrato desde contrato no Placar Oficial do Prédio do Bloco Administrativo da FIMES - Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior, no endereço indicado no preâmbulo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n. 8.245/91, e na Lei n. 8.666/93, subsidiariamente,

bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, para dirimir qualquer dúvida relativa ao cumprimento deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato lavrado em 03 (três) vias de igual teor e forma, assinadas pelas partes e testemunhas abaixo.

Mineiros-Goiás, 07 março de 2016.

**FIMES - FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR
LOCATÁRIA**

**ERLEY PEREIRA CARVALHO
LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

1^a _____

CPF:

2^a _____

CPF: