



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
"Trabalhando para todos"



TERMO DE CONTRATO Nº 058/2023

CONTRATANTE – PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS/RR, pessoa jurídica de direito público, com sede na AV. Pedro Daniel da Silva, nº 051, Centro, CEP: 69373-000, nesta Cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.613.031/0001-80, neste ato representado pelo Senhor Prefeito **LEANDRO PEREIRA DA SILVA**, residente e domiciliado nesta capital, neste ato representante do **Locatário**.

CONTRATADO – JONNATAN FONSECA MONTEIRO, inscrita no CPF sob nº 027.799.912-08, Estabelecido na BR 174 – CEP: 69.373-000 no Distrito de Martins Pereira-RR, neste ato denominado **Locador**.

CLAÚSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O Presente Termo de Contrato tem por Objeto a **Locação de imóvel para Instalação da UBS de Martins Pereira Município de Rorainópolis/RR**.

CLAÚSULA SEGUNDA - DO VALOR LOCATÍCIO

O presente Termo de Contrato tem o valor mensal de **R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)** perfazendo o valor total do contrato **R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais)**.

CLAÚSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência do presente Termo de Contrato contempla o período de **12(doze) meses**, podendo ser revogado a qualquer momento por interesse da administração ou prorrogado, mediante termo aditivo, por manifestação expressa do locatário.

CLAÚSULA QUARTA - DO REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO

4.1. A cada 12 (doze) meses o valor do aluguel será reajustado aplicando-se o Índice Nacional de Preço ao Consumidor – INPC (IBGE).

4.2. Caso este índice seja extinto ou não poder ser calculado, o reajuste será feito por qualquer outro índice oficial, que reflita a variação dos preços ocorrida no período.

CLAÚSULA QUINTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O pagamento ocorrerá mensalmente, até o 10º dia útil após a entrada do recibo de aluguel no protocolo do Contratante e será creditada por meio de ordem bancária na conta indicada na proposta.

5.2. A Locadora deverá apresentar acompanhada do recibo mensal de aluguel prova de





ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
"Trabalhando para todos"



regularidade perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, incluindo a regularidade perante a Justiça do Trabalho.

5.3. O recibo de aluguel que for apresentado com erro ou rasura deverá ser imediatamente substituído, ficando o pagamento sustado até que a Locador providencie a substituição.

5.4. No preço contratado deverão estar inclusos todos os tributos, taxas, encargos, seguros e quaisquer outras despesas que incidam sobre o objeto.

5.5. No caso de atraso do pagamento, salvo se por culpa da Locadora, serão devidos pela Locatária encargos moratórios à taxa nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples.

5.6. Os encargos serão calculados pela fórmula: $EM = I \times N \times VP$, onde: EM = Encargos moratórios devidos; N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00016438; e VP = Valor do pagamento em atraso.

CLAÚSULA SEXTA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1. Durante a vigência do contrato, a fiscalização da execução contratual ocorrerá pelo Diretor Administrativo da Secretaria Municipal de Saúde ou por representante do Locador, especialmente designado para esse fim.

6.2. Ao Fiscal do Contrato compete, entre outras atribuições:

6.2.1. Acompanhar ativamente a execução das obrigações contratuais.

6.2.2. Comunicar, tempestivamente, a Chefia de Gabinete da Secretaria de Saúde ocorrências que impliquem no descumprimento de obrigação contratual, inclusive, tipificando a conduta faltosa.

6.2.3. Controlar o prazo de execução do objeto e de vigência do instrumento contratual, motivando tempestiva e adequadamente a sua prorrogação.

6.2.4. Dar suporte à comissão ou servidor designado para recebimento do objeto, se for o caso.

6.2.5. Instruir os autos com os documentos necessários à liquidação e pagamento da despesa.

6.3. A ação de fiscalização não exonera a contratada de suas responsabilidades e obrigações contratuais.

CLAÚSULA SÉTIMA - DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO

7.1. Pagar o aluguel no prazo pactuado;

7.2. Responsabiliza-se pelo pagamento do consumo de água, energia elétrica e telefone, a partir da assinatura deste instrumento;

7.3. Zelar, conservar e reparar imediatamente, qualquer dano causado no imóvel durante a vigência deste contrato;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
"Trabalhando para todos"



7.4. Solicitar autorização da locadora para executar benfeitorias ou alterações na estrutura física do imóvel;

7.5. Respeitar e fazer respeitar pelos frequentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança e os regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes dos vizinhos;

7.6. Apresentar, em até 30 (trinta) dias do final da locação ou rescisão deste contrato, acompanhado das chaves, prova de quitação do consumo de água, energia elétrica e telefone;

7.7. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu;

7.8. Se for o caso, entregar anualmente, no período adequado, o relatório de retenção do I.R.P.F. para fins de declaração junto à Receita Federal.

CLAÚSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. Entregar o imóvel em até 5 dias úteis do recebimento da nota de empenho para vistoria e aceitação do bem.

8.2. Entregar ao Locatário o imóvel em perfeito estado de conservação.

8.3. Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado.

8.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.5. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo, devendo, inclusive, encaminhar cópia destes para compor os autos do processo de contratação.

8.6. Mediante autorização da Locadora, indenizar eventuais benfeitorias permanentes a serem realizadas pelo Locatário.

8.7. Permitir a retirada, ao final da locação, de móveis, equipamentos e divisórias instaladas de propriedade do Locatário.

8.8. Apresentar a documentação necessária para fins de contratação.

8.9. Apresentar, quando solicitado, qualquer documentação pertinente a este contrato.

8.10. Atender prontamente qualquer solicitação do locatário inerente à locação

8.11. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento de contratação direta, e as constantes neste projeto básico, sob a pena de rescisão unilateral do contrato e aplicação das previstas neste instrumento ou contrato.

CLAÚSULA NONA- DO RECEBIMENTO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. O recebimento do imóvel a ser locado ocorrerá conforme as etapas a seguir:





ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
"Trabalhando para todos"



9.1.1. Recebimento Provisório: será realizado no ato da entrega, mediante termo ou recibo, por comissão ou servidor designado pela autoridade competente.

9.1.2. Recebimento Definitivo: será realizado mediante termo, em até 3 dias úteis contados do recebimento provisório, por comissão ou servidor designado pela autoridade competente.

9.2. Caso o imóvel não seja entregue em conformidade com as especificações exigidas neste projeto básico, lavrar-se-á o Termo de Recusa, no qual constarão as desconformidades observadas.

9.3. Caso seja verificada alguma inconformidade ou não atendimento de obrigação, a Locador terá o prazo de até 10 dias úteis para sanar/corrigir o problema.

9.4. No caso de não ser designado servidor ou instituída comissão para o recebimento do imóvel locado, essa atribuição recairá automaticamente sobre o Fiscal do Contrato.

9.5. O imóvel locado destina-se exclusivamente para uso do serviço público, diretamente como ampliação das instalações físicas do locatário, ficando proibida a mudança de destinação, cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento por escrito da locadora.

CLAÚSULA DÉCIMA - DA RETOMADA DO IMÓVEL

10.1. A locadora não poderá retomar o imóvel antes do término da vigência deste contrato, salvo se motivado por descumprimento contratual ou infração de natureza grave promovido pelo locatário.

10.2. No caso de devolução do imóvel, antes do término da vigência contratual, por motivo de interesse da Administração, o locatário pagará multa equivalente a 1 (um) mês de aluguel.

10.3. Havendo devolução do imóvel, o locatário terá até 10 (dez) dias consecutivos para desocupá-lo, contados da comunicação, cujo período não incidirá cobrança de aluguel.

CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. A locadora não poderá, durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel, e consequentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento;

11.2. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar – lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca;

11.3. Caso a locadora venha a alienar o imóvel sem ter dado preferência de aquisição ao locatário, pagará multa equivalente a 3 (três) meses de aluguel;

11.4. Ficará rescindido o presente contrato se ocorrer a venda judicial do imóvel, objeto da locação, onde não incidirá cobrança de multa ao locatário.

CLAÚSULA DÉCIMA SEGUNDA- DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS





ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
"Trabalhando para todos"



12.1. Pelo atraso injustificado na entrega do imóvel, a Locador ficará sujeita a aplicação de multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do contrato, até o limite de 10 (dez) dias.

12.2. Após o décimo dia de atraso, a Locatária poderá rescindir o contrato, caracterizando-se a inexecução total do objeto.

12.3. Pela inexecução parcial, inexecução total do contrato ou descumprimento de obrigação contratual, o Locatária poderá, garantida a defesa prévia, aplicar à Locador as seguintes sanções:

12.3.1. Advertência;

12.3.2. Multa compensatória:

a) No caso de inexecução parcial do contrato, até 10% (dez por cento) sobre o valor contratado;

b) No caso de inexecução total do contrato ou descumprimento de obrigação Contratual, 20% (vinte por cento) sobre o valor contratado.

Suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com o Tribunal de Contas do Estado de Roraima pelo prazo de até 2 (dois) anos;

Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

12.4. As sanções previstas nos subitens 12.3.1, 12.3.3 e 12.3.4. Poderão ser aplicadas com a prevista no subitem 12.3.2.

12.5. A rescisão solicitada pela Locadora, com prazo inferior a 90 dias da data provável para desocupação do imóvel, gera multa a favor do Locatário correspondente a 1 (um) mês de aluguel.

12.6. O valor da multa, aplicada após regular prazo de recurso, será descontado de pagamentos eventualmente devidos pela Locatária, salvo se existente garantia contratual, ou, quando for o caso, cobrado judicialmente.

12.7. Se o valor do crédito for insuficiente para cobrir o valor da multa, fica a Locadora obrigada a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação formal.

12.8. Da aplicação das penalidades definidas neste item, caberá defesa prévia no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da intimação formal do Locador.

CLAÚSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

O contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei nº 8.666/93, desde que haja interesse do contratante e as justificativas adequadas à situação.

CLAÚSULA DÉCIMA QUARTA- DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. Constituem motivos para rescisão do presente termo de contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e os expressos em Lei, também os seguintes:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
"Trabalhando para todos"



14.1.1. Falta de pagamento dos aluguéis no prazo pactuado.

14.1.2. Mudança de destinação, cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento por escrito da locadora.

14.1.3. Desapropriação do imóvel locado, ou dano material que impeça o seu uso.

14.1.4. Abandono do imóvel ou manifesto descaso do locatário quanto a conservação.

14.1.5. Impedimento de vistoria do imóvel pela locadora ou por seu mandatário.

14.1.6. Relevante interesse público devidamente justificado pelo locatário.

14.2. A rescisão do contrato ocorrerá motivadamente e com fundamento nos artigos 77 e 78 da Lei nº 8.666/93, e se dará com observância nos artigos 79 e 80 da mesma norma.

14.2.1. No caso de rescisão provocada por inadimplemento do Locador, a Locatária poderá reter, cautelarmente, os créditos decorrentes do contrato até o valor dos prejuízos causados, já calculados ou estimados.

14.3. No procedimento de rescisão contratual, será assegurado o contraditório e a ampla defesa à Locador, que após formalmente intimada, terá o prazo decadencial de 5 (cinco) dias úteis para manifestação.

CLAÚSULA DÉCIMA QUINTA- DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO DO CONTRATO

O presente contrato fundamenta-se nas disposições da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e subsidiariamente pela Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

CLAÚSULA DÉCIMA SEXTA- DA FONTE DE RECURSO

A despesa decorrente da contratação do objeto do presente termo correrá por conta do Projeto Atividade: **10.301.0015: 2.172, Elemento de Despesa 33.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física**, do Orçamento da Secretária Municipal de Saúde.

CLAÚSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Fica assegurado a locadora, ou quem este designar, o direito de vistoriar do imóvel sempre que julgar conveniente.

17.2. Caso a locadora venha a falecer, a locação transmitir-se à aos herdeiros, em consonância com o art. 10 da Lei 8.245/91.

17.3. Em qualquer caso de recurso às vias judiciais, ficará sobrestado automaticamente o pagamento do aluguel.

17.4. As benfeitorias necessárias e úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
"Trabalhando para todos"



CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão analisados pelos representantes legais das partes, com o intuito de solucionar o impasse, sem que haja prejuízo para as mesmas, tendo por base a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e demais legislações vigentes aplicáveis à espécie.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

Fica eleito o foro da cidade de Rorainópolis, no estado de Roraima, como competente para dirimir dúvidas decorrentes deste Contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente termo de contrato em duas vias iguais de igual teor e forma, todas para o mesmo fim.

Rorainópolis-RR, 01 de março de 2023.


LEANDRO PEREIRA DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL


JONNATAN FONSECA MONTEIRO
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL