CONTRATO Nº 128/2017 **ID 2866**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE E ANTONIO TADEU NICHELE.

Pelo presente instrumento, de um lado como **CONTRATANTE,** o **MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE,** pessoa jurídica de direito público interno, estabelecido a Rua Jacarandá, nº.300, Bairro Nações, inscrita no CNPJ nº. 95.422.986/0001-02, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **Sr. Márcio Cláudio Wozniack**, brasileiro, residente e domiciliado em Fazenda Rio Grande, portador da Carteira de Identidade RG nº. 3.558.084-0 - SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o nº. 837.346.439-53, doravante denominado como **LOCATÁRIO**, neste ato assistido pelo Procurador Geral do Município **Sr. Fabiano Dias dos Reis**, OAB/PR 45.402, e em conjunto com a Secretária Municipal do Trabalho, Emprego e Renda **Srª. Irani Aparecida dos Santos**, inscrito no CPF sob o nº 603.389.469-34;
E de outro como **CONTRATADA, Antonio Tadeu Nichele,** portador da cédula de identidade RG nº 1.011.697 SSP/PR, inscrito no CPF nº 253.024.349-20 , e sua cônjuge **Judith Maria Nichele** portadora da cédula de identidade RG nº 1.553.983-6 SSP/PR, inscrito no CPF nº 961.689.439-00, ambos residentes à Rua Pedro Pilato, nº 185, Bairro Umbará, Curitiba/PR doravante denominada como **LOCADOR**, e perante as testemunhas abaixo firmadas, pactuam o presente Contrato de Locação de Imóvel, cuja celebração foi autorizada pelo despacho exarado do processo administrativo sob Protocolo 24187/2017, na modalidade Dispensa de Licitação (23/2017) com fundamento no Art. 24, Inciso X, da Lei n°8.666/93.

DO OBJETO E SEUS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS (Art. 55, I, Lei 8.666/93) .

Cláusula Primeira: Locação de imóvel situado à Rua Carlos Eduardo Nichele, n° 2.084, Bairro Pioneiros, com área total de 452,10 m², matrícula nº 16.624, para o funcionamento do Programa Jovem Aprendiz, Projeto Inclusão Digital e Projeto Espaço Cidadão, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda.

DO REGIME DE EXECUÇÃO (Art. 55, II, Lei 8.666/93).

Cláusula Segunda: O presente Contrato de Locação de Imóvel será executado indiretamente através de empreitada por preço unitário, considerando-se o mês como unidade.

DO PREÇO (Art. 55, III, Lei 8.666/93).

Cláusula Terceira: O valor mensal da locação do imóvel é de **R$ 6.124,80 (seis mil cento e vinte e quatro reais e oitenta centavos), resultando no valor global de R$ 73.497,60 (setenta e três mil quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos)** para os 12 (doze) meses de vigência original deste Contrato.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se pelo pagamento anual do IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU e pelos pagamentos mensais de energia elétrica (COPEL), água (SANEPAR), telefonia fixa e internet de seu uso e gás, e ainda condomínio, se houver e outras despesas decorrentes do uso regular do imóvel, constituindo obrigações contratuais **não consignadas no valor total do contrato.**

Parágrafo Segundo: O Locador é responsável pelo seguro contra incêndio/fogo do imóvel.

Parágrafo Terceiro: Antes da liberação do imóvel, o Locador e a Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda (e demais órgãos correlatos da Prefeitura) deverão proceder a vistoria do imóvel e assinatura do documento correspondente que deverá ser anexado do presente. A não realização desta cláusula implicará em preclusão do direito de reclamação por danos pelo Locador ao Locatário

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (Art. 55, III, Lei 8.666/93).

Cláusula Quarta: O pagamento da locação será realizado mensalmente, através de depósito bancário em até 30 (trinta) dias contados da apresentação da nota fiscal/fatura, conforme disponibilidade financeira na fonte de recursos.

Parágrafo Primeiro: O **LOCADOR** deverá apresentar a nota fiscal/fatura no Protocolo Financeiro - Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, desde que tenha ocorrido à total e efetiva execução do serviço, devidamente certificadas e atestadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, acompanhadas das respectivas Autorizações de Fornecimento. A apresentação da Nota Fiscal/recibo/fatura deverá informar a dispensa de licitação, o nº do Contrato, nº de empenho e dados bancários acompanhados das provas de regularidade Federal, Estadual, Municipal e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

Parágrafo Segundo: Se o término do prazo para pagamento ocorrer em dia sem expediente no órgão licitante, o pagamento deverá ser efetuado no primeiro dia útil subsequente.

Parágrafo Terceiro: Em caso de irregularidade na execução do objeto e/ou na documentação fiscal. O prazo de pagamento será contado a partir da(s) correspondente(s) regularização(ões).

Parágrafo Quarto: Em caso de atraso de pagamento em relação à cláusula quarta, o valor da nota fiscal deverá ser atualizado monetariamente INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor), entre a data em que deveria ter sido adimplida a obrigação e o efetivo pagamento (conforme art.40, XIV, "c", Lei Federal 8666/1993).

DO REAJUSTAMENTO ANUAL (Art. 55, III Lei 8.666/93).

Cláusula Quinta: Caso haja prorrogação do Contrato, o valor do aluguel poderá ser reajustado com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, ou outro vigente à época, se extinto ou afastado este.

Parágrafo Primeiro: O reajuste mencionado não poderá ocorrer em período inferior a 12 (doze) meses.

Parágrafo Segundo: Para o reajuste ser concedido, o **LOCADOR** deverá encaminhar ao **LOCATÁRIO** solicitação por escrito, protocolada com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência para a concessão do reajuste.

DO PRAZO PARA A DISPONIBILIZAÇAO DO IMÓVEL (Art. 55, IV Lei 8.666/93).

Cláusula Sexta: O **LOCADOR** deverá disponibilizar o imóvel para o **LOCATÁRIO,** em perfeitas condições de ocupação, imediatamente após a assinatura do Contrato, sob pena de quebra de cláusula contratual e rescisão do Contrato.

DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO (Art. 55, IV Lei 8.666/93).

Cláusula Sétima: O objeto do Contrato será recebido nos termos do art. 73, inciso II, alíneas "a" e "b" da Lei nº. 8.666/93, provisoriamente, e definitivamente em até 05 (cinco) dias, contados do recebimento provisório.

Parágrafo Segundo: A fiscalização das condições do imóvel, bem como a verificação de suas especificações que esteja de acordo com àquele descrito no ofício, ficarão a cargo do Servidor indicado pelo Departamento de Patrimônio e pelo Servidor Nestor Luiz Preza Junior, matrícula 349.630.

DA VIGÊNCIA DO CONTRATO.

Cláusula Oitava: O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo Primeiro: O prazo original poderá ser prorrogado, de acordo com o interesse das partes, formalizando-se a partir de Termo Aditivo.

Parágrafo Segundo: Em vista da natureza da contratação, pelo interesse público, em caso de desinteresse unilateral na renovação, por parte do **LOCADOR**, o mesmo deverá ser manifestado por escrito, no mínimo 90 (noventa) dias antes de encerado o contrato, para possibilitar a transferência administrativa de local por parte do **LOCATÁRIO**.

DOS CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS (Art. 55, V, Lei 8.666/93).

Cláusula Nona: As despesas decorrentes do presente Contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Código Reduzido	Funcional	Fonte
169	23.01 11.334.0014 2.101.3.3.90.36	1000
191	23.01 11.334.0014 2.103.3.3.90.36	1000

DA ISENÇÃO DE GARANTIA (Art. 55, VI, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima: Para a execução do objeto do presente Contrato não será exigida garantia.

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES (Art. 55, XIII, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima Primeira: As partes deverão cumprir com suas obrigações, divididas da seguinte forma:

Parágrafo Primeiro: Obrigações do LOCATÁRIO.

a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
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 tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

d) Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, ou seus servidores;
f)Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;
g) O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se pelo pagamento anual do IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU e pelos pagamentos mensais de energia elétrica (COPEL), água (SANEPAR), telefonia fixa e internet de seu uso e gás, e ainda condomínio, se houver e outras despesas decorrentes do uso regular do imóvel, constituindo obrigações contratuais **não consignadas no valor total do contrato.**
g) Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, a fim de verificar o seu estado de conservação, na forma de Lei.
h) O **LOCATÁRIO** desde logo adianta que na realização de suas atividades não causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

Parágrafo Segundo: Obrigações do LOCADOR .

17. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, garantido a qualidade dos pisos, estrutura elétrica e cobertura do imóvel;
18. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
19. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
20. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, devendo incorrer nas despesas relacionadas com desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
21. Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
22. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo descritivo das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
23. Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
24. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
25. Indenizar as benfeitorias úteis, se autorizadas, e as necessárias, independente de indenização, sob pena de retenção.

DO LAUDO DE VISTORIA.

Cláusula Décima Segunda: O imóvel dado em locação deve ter seu estado atual de conservação definido pelo Laudo de Vistoria, assinado pelo **LOCADOR** e pelo **LOCATÁRIO**, ou seus representantes, no ato de ocupação do imóvel, e deve ser remetido para ser anexado ao presente, sendo parte integrante e inseparável deste Contrato. Caso não seja realizado, os locadores não poderão realizar quaisquer reclamações.

Parágrafo Primeiro: O **LOCADOR** poderá inspecionar o imóvel locado sempre que julgar necessário, mediante comunicação por escrito ao **LOCATÁRIO**, consignando dia e hora da inspeção, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Parágrafo Segundo: Ao término da locação, o **LOCADOR** fará a vistoria do imóvel, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a realizar os consertos e substituições que necessitar o imóvel, a fim de entregá-lo nas mesmas condições que o recebeu, correndo o aluguel por sua conta

até a entrega definitiva das chaves, devendo o **LOCADOR** emitir recibo quando deste acontecimento. Neste caso, a demora imputável ao LOCADOR não implicará em débito de aluguel.

Parágrafo Terceiro: os vícios e/ou defeitos, ocultos ou não, que não constarem no Laudo de Vistoria serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

Parágrafo Quarto: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e as suas instalações, com execução dos decorrentes do uso natural e advindos de defeitos estruturais correrão por conta do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Quinto: No momento da entrega das chaves, poderá o **LOCADOR** realizar proposta de indenização a ser paga pelo **LOCATÁRIO** a título de danos causados ao imóvel, se aceito por este (por estar aquém ou idêntico ao valor apurado pelo setor competente da Administração), será emitido o recibo tratado no **parágrafo segundo** a partir do pagamento, independente da execução dos reparos que, nesta hipótese, serão de responsabilidade e interesse exclusivos do **LOCADOR**. A demora do LOCADOR ou seu representante, em responder sobre a aceitação ou não da indenização, não implicará em débito de aluguel pelo LOCATÁRIO. A resposta negativa deverá ser motivada, sob pena de caracterizar ausência de resposta.

DAS BENFEITORIAS.

Cláusula Décima Terceira: As benfeitorias necessárias introduzidas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, desde que previamente autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

Parágrafo Primeiro: Sendo necessárias outras benfeitorias no imóvel, além das mencionadas na Cláusula Décima Segunda, para adaptá-lo às atividades do estabelecimento do **LOCATÁRIO**, este apresentará projeto ao **LOCADOR**, o qual no prazo máximo de 05 (cinco) dias apresentará sua resposta.

Parágrafo Segundo: As benfeitorias úteis, desde que previamente autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

DAS PENALIDADES CABÍVEIS.

Cláusula Décima Quarta: Pela inexecução total ou parcial do Contrato a Contratante poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao Contratado as seguintes sanções:

I – Advertência que será formalizada por meio de documento expedido pelo Município;

II - Multa no valor de 10% (dez por cento) do valor total do Contrato, valor este equivalente a doze meses de locação, devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, em caso de descumprimento contratual;

III - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo de 01 (um) a 02 (dois) anos;

IV - 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 Contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

Parágrafo Primeiro: As sanções previstas nos incisos I, III e IV desta cláusula poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** contratada será responsável direta e exclusivamente pela locação do imóvel e consequentemente respondendo civil, criminal e ambientalmente por todos os danos e prejuízos que venha a causar diretamente a Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande ou a terceiros, sendo punida com sanções administrativas de acordo com a Lei 8.666/93.

DA RESCISÃO CONTRATUAL.

Cláusula Décima Quinta: O presente Contrato poderá ser rescindido unilateralmente, e a qualquer tempo pelo **LOCATÁRIO**, quando se verificar qualquer das hipóteses previstas nos incisos do artigo 78 da Lei nº 8.666 de 21/06/93, ressalvando, nos casos próprios, o direito do **LOCADOR** em reaver os prejuízos que houver sofrido, desde que regularmente comprovados.

Parágrafo Primeiro: Ocorrerá rescisão deste Contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidentes que sujeitem o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total, ou que impeçam seu uso por mais de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCATÁRIO** desobrigado de todas as cláusulas do contrato, ressalvando ao **LOCADOR** o direito de pleitear do órgão expropriante a indenização que lhe for devida.

Parágrafo Terceiro: O **LOCADOR** obriga-se a indenizar o **LOCATÁRIO** em caso de danos às instalações, material, servidores ou a terceiros que lhes sejam imputáveis por culpa ou dolo.

DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS.

Cláusula Décima Sexta: O presente Contrato, por mútuo consentimento das partes, e nos termos da legislação aplicável, poderá ser alterado através de Termo Aditivo desde que em conformidade com a legislação vigente.

DA LEGISTAÇÃO APLICÁVEL (Art. 55, XII, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima Sétima: As partes se declaram expressamente sujeitas às normas previstas na Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 8.666/93), na Lei de Locações de Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245/91) e no Código Civil Brasileiro.

DO RECONHECIMENTO DOS DIREITOS DA ADMINISTRAÇÃO (Art. 55, VIII e IX, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima Oitava: Por este Contrato e por intermédio da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993, o Locador reconhece os direitos da Administração (**LOCATÁRIO**), em caso de rescisão administrativa prevista no Artigo 77 desta mesma Lei, bem como todas as prerrogativas constantes do art. 58 da Lei 8666/93.

DA VINCULAÇÃO À DISPENSA DE LICITAÇÃO (Art. 55, XI, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima Nona: O presente Contrato está vinculado à Dispensa de Licitação n° 23/2017.

DA OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA NA MANUTENÇÃO DE SUA HABILITAÇÃO (Art. 55, XIII, Lei 8.666/93).

Cláusula Vigésima: A **CONTRATADA** (Locador) obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a existência do mesmo.

DO FORO (Art. 55, § 2º, Lei 8.666/93).

Cláusula Vigésima Primeira: Fica eleito o Foro Regional de Fazenda Rio Grande, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, para dirimir eventuais questões oriundas do presente contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, conforme o estabelecido na Lei 8.666/93.
E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento contratual, por seus representantes legais em 02 (duas) vias de igual teor e forma, obrigando-se a cumprir fielmente o que nele ficou convencionado.

Fazenda Rio Grande, 01 de Dezembro de 2017.

p/ Locatário:-

Márcio Cláudio Wozniack
Prefeito Municipal

Irani Aparecida dos Santos
Secretária Municipal do Trabalho,
Emprego e Renda

Fabiano Dias Dos Reis
Procurador Geral do Município
OAB/PR n°45.402

p/ Locador:-

Antonio Tadeu Nichele
CPF nº 253.024.349-20

Judith Maria Nichele
CPF n°961.689.439-0 0

Testemunhas:

Simone A. A. Rodrigues
...s e Licitações
... 352144