



MINUTA CONTRATO N° \_\_\_\_\_

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ITAPIPOCA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, DIREITOS HUMANOS E HABITAÇÃO, COM O \_\_\_\_\_, PARA O FIM QUE A SEGUIR SE DECLARA.**

O Município de Itapipoca, pessoa jurídica de direito público interno, através da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua João Cordeiro S/N, Coqueiro – Itapipoca- Ceará, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.323.332/0001-11, representada pela Ordenadora de Despesas da Secretaria do Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, Sr. MILENA ELAINE CAMPOS, doravante denominado de LOCATÁRIO e o(a) Sr(a) \_\_\_\_\_, com endereço na \_\_\_\_\_, inscrito(a) no CPF N° \_\_\_\_\_, doravante denominado LOCADOR, resolvem firmar o presente Contrato, com base no Processo de Dispensa de Licitação nº 21.12.03/DP, e em conformidade com as disposições contidas na Lei nº 8.666/93 e posteriores alterações, e mediante as Cláusulas e condições a seguir:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

1.1- O presente Contrato tem como fundamento a Dispensa de Licitação n.º 21.12.03/DP, devidamente ratificada pela Ordenadora de Despesas da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, acima citado e ao fim assinado, tudo conforme disposto no Art. 24, inciso X, da Lei de licitações vigente.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO CONTRATUAL**

2.1- O presente contrato tem como objeto à \_\_\_\_\_

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO**

3.1- O valor global do Contrato é de R\$ \_\_\_\_\_, sendo pago a quantia mensal de R\$ \_\_\_\_\_.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTAMENTO DO PREÇO**

4.1- O presente Contrato poderá ser reajustado para assegurar o equilíbrio econômico-financeiro, em conformidade com o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado).

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE DURAÇÃO CONTRATUAL**

5.1- O prazo de vigência da contratação será definido no respectivo termo de contrato, prorrogável na forma do art. 57 da Lei nº 8.666/93.

5.2. O prazo de vigência contratual será de até 12 (doze) meses, prevalecendo à forma avencada entre as partes na negociação e se persistir o interesse público e a vantajosidade da contratação.

5.3. O Contrato terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do resumo de contrato no Diário Oficial.

5.4. O contrato poderá ser rescindido a qualquer momento do período de vigência, mediante manifestação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, desde que devidamente



justificado o interesse público, sem que desta decorra qualquer ônus de qualquer natureza para o locatário.

5.5. Nos primeiros 12 (doze) meses de locação, o valor do aluguel não sofrerá reajuste, portanto, somente a partir deste período, poderá ser aplicado o índice de preços ao consumidor amplo - IPCA (IGP-M) ao valor inicialmente contratado.

## **CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA OU LOCAL DO(S) SERVIÇO(S)**

### **6.1 DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

6.2. Estar localizado na Cidade de Itapipoca – CE, de fácil acesso na Rua: Deputado Danuzio Barroso, N° 650: Centro, Deserto - Itapipoca-CE, destinado ao funcionamento do CRAS no Distrito do Deserto. O mesmo será um órgão vinculado à Secretaria de Assistência Social Direitos, Humanos e Habitação,

6.3. A localização do imóvel é um pré-requisito essencial de caráter eliminatório.

6.4. A via principal de acesso ao imóvel possuir infraestrutura urbana básica como rede de água e esgoto, rede elétrica, iluminação pública, pavimentação e sinalização.

## **CLÁUSULA SETIMA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

7.1. Nos termos do art.27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/1991, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

7.2. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar, de forma inequívoca, sua intenção de adquirir o imóvel.

7.3. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme art.8º da Lei Federal nº 8.245/1991, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente este contrato de locação.

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

8.1 - O pagamento será efetuado através de transferência bancária eletrônica para a conta de titularidade da contratada, mediante a apresentação de ordem de pagamento/recibo/fatura correspondente ao valor do aluguel mensal, será feito pela locatária ao locador, até o dia 10 do mês subsequente, devidamente atestada pelo servidor responsável do órgão contratante;

8.2 O pagamento fica condicionado, ainda, a comprovação de regularidade fiscal e trabalhista.

## **CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

9.1 - Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos;

9.2. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel com as especificações constantes Termo de Referência do e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

9.3. Comunicar o(a) locador(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

9.5. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da LOCADOR, através de servidor especialmente designado;

9.6. Efetuar o pagamento à LOCADOR no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Termo de Referência e seus anexos;

9.7. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do Termo de Contrato, bem como por qualquer



dano causado a terceiros em decorrência de ato da LOCADOR, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

- 9.8. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado;
- 9.9. 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;
- 9.10. Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse;
- 9.11. Comunicar o(a) Locador(a) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.12. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocadas por si, seus visitantes ou prepostos;
- 9.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora;
- 9.14. Entregar imediatamente o(a) Locador(a) os documentos de cobrança de tributos, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- 9.15. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto;
- 9.16. Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) o(a) Locador(a) ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros;
- 9.17. O Locatário não poderá transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito do Locador;
- 9.18. Manter em boas condições de higiene pelo período de ocupação do imóvel, sendo obrigado a indenizar o locador se ocorrer dano ao imóvel locado, quando findo ou rescindido o contrato.
- 9.19 - O(A) Responsável por fiscalizar e acompanhar o contrato será o(a) Sr(a).  
\_\_\_\_\_, inscrita no CPF sob o nº \_\_\_\_\_

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 10.1 – O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus, os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.
- 10.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 10.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 10.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 10.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.6. Fornecer à locatária, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 10.7. Pagar despesas extraordinárias, que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, como: obras de reforma ou acréscimos, pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade predial, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;
- 10.8. Manter, durante a vigência do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;
- 10.9. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, entre outros, interferindo em sua utilização habitual, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas da locadora.



10.10. Entregar o imóvel e vistoriá-lo quando findo o período de contratação, comunicando ao locatário em detalhes o que ocasionou prejuízo, caso haja, sendo imediatamente ressarcido em seu direito.

10.11. Demais taxas e impostos incidentes sobre o referido imóvel, será de responsabilidade do locador.

10.12. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas de IPTU/TLP, taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1- As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária n.º \_\_\_\_\_, elemento de despesa \_\_\_\_\_, fonte de recurso \_\_\_\_\_.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

12.1 - Comete infração administrativa nos termos da LEI Nº 8.666 DE 21 DE JUNHO DE 1993 E ALTERAÇÕES POSTERIORES;

12.2. DECRETO Nº 23.842 DE 13 DE JUNHO DE 2003;

12.3. DECRETO Nº 28.075 DE 29 DE JUNHO DE 2007;

12.4. DECRETO Nº 33.788, DE 13 DE JULHO DE 2012;

12.5. PARECER NORMATIVO Nº949/2012 – PROCAD/PGDF, a Contratada que inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação; ensejar o retardamento da execução do objeto; falhar ou fraudar na execução do contrato; comportar-se de modo inidôneo; e/ou cometer fraude fiscal;

12.6. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato e/ou pelo cometimento de infração administrativa,

12.7. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993.

12.8. 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

12.9. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Sistema de Cadastro de Fornecedores Municipal.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO CONTRATUAL**

13.1- O presente instrumento será rescindido automaticamente na ocorrência de:

13.2. Incêndio do imóvel que impossibilite a execução de seu objeto;

13.3. Reparos exigidos por vício de construção que impossibilitem o uso regular do imóvel pela Locatária por mais de um mês;

13.4. Consenso das partes mediante manifestação da parte interessada no prazo mínimo de trinta dias de antecedência;

13.5. Inadimplemento de qualquer das partes;

13.6. Alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura do imóvel, que prejudique a execução do contrato;

13.7. O falecimento do contratado;

13.8. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;



- 13.9. Expiração do prazo de vigência do contrato, o Locador deverá assinar termo de recebimento do imóvel que será entregue à Locatária;
- 13.10. Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.
- 13.11. Subcontratação total ou parcial do imóvel, a associação do contratado com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no contrato;
- Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 14.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e Condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.
- 14.2. As obrigações do Locador e da Locatária serão definidas em contrato de locação próprio, que deverá conter cláusulas que permita ao locatário realizar benfeitorias no imóvel de maneira a garantir acessibilidade, nos termos do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

- 15.1. Fica eleito o foro da Comarca da cidade de Itapipoca, para dirimir as questões relacionadas com a execução deste contrato não resolvidas pelos meios administrativos. E, estando assim acertados, assinam o presente Instrumento, em 03 (três) vias, perante duas testemunhas que também o assinam, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Itapipoca(CE), \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2021.

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO

\_\_\_\_\_  
LOCADOR

Testemunhas:

01. \_\_\_\_\_

02. \_\_\_\_\_