



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 005/2024

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O MUNICIPIO DE UIRAMUTÃ/RR, POR MEIO GABINETE DO PREFEITO – REPRESENTAÇÃO DA CAPITAL, COMO LOCATÁRIO, **F I DE ALBUQUERQUE LTDA**, CNPJ DE Nº **03.630.934/0001-03** COMO LOCADORA.

Pelo presente instrumento de Contrato de Locação, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nos termos do Art. 74, § 1º, INCISO II, DA LEI N. 14.133/21 e suas normativas posteriores de um lado como **LOCADOR(A)** a **F I DE ALBUQUERQUE LTDA CNPJ: DE Nº 03.630.934/0001-03**, representada pelo Sr. FRANCISCO IDELMOND DE ALBUQUERQUE, brasileiro(a), portador(a) do RG Nº211.375 SSP-RR e CPF nº 384.979.133-53 residente e domiciliada na Av. Sebastião Dinis, 735 Centro, na cidade de Boa Vista no Estado de Roraima e de outro lado a **Prefeitura Municipal de Uiramutã/RR**, inscrita no **CNPJ Nº 01.612.681/0001-01**, com sede na Rua Cici Mota, s/n – Centro, neste ato representada pelo seu Prefeito Municipal, **SR. BENISIO ROBERTO DE SOUZA**, denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, têm entre si justos e contratados por este e na melhor forma de direito, a presente locação mediante as cláusulas e condições discriminadas que voluntariamente aceitam:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. O presente contrato tem como objeto a Locação de imóvel para fins de implantação da Representação da Prefeitura de Uiramutã - RR por um período de 12 (doze) meses.
- 1.2. Imóvel fica localizado à Rua Professor Agnelo Bitencourt, 1374, Bairro São Francisco, CEP 69.305-170, na cidade de Boa Vista-RR.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – FUNDAMENTO LEGAL

- 2.1. A lei Art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal Nº 14.133/21, e suas normativas posteriores, in verbis:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Aquisição ou locação de imóvel:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

BRS



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ



3. CLAÚSULA TERCEIRA - VALOR ESTIMANDO DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensal, perfazendo o valor anual de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

4. CLAÚSULA QUARTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 4.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Unidade Orçamentária 2024:
04 122 2000 2003 0000,
Elemento de Despesa:
3.3.90.39.00
Fonte: **Recurso Próprio,**

5. CLAÚSULA QUINTA – CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

- 5.1. O aluguel vencerá no dia 05 (cinco) de cada mês, podendo ser pago até o dia 5 (cinco) do mês posterior ao mês vencido, ao LOCADOR, ou a quem este por escrito indicar.
- 5.1.1. Salvo disposição escrita em contrário por parte do LOCADOR, o aluguel será pago através de depósito bancário, não se admitindo qualquer outra modalidade de pagamento como prova de quitação das obrigações assumidas no presente contrato.
- 5.2. Para pagamento dos aluguéis, o LOCADOR deverá apresentar com o Recibo/Fatura/Nota Fiscal, os seguintes documentos:
- Prova de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante a fazenda Federal, mediante apresentação de certidão unificada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – SRF e pela Procuradoria da Fazenda Nacional – PGFN, conforme Portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014;
 - Comprovante de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos de Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1 de maio de 1943 – Certidão Negativada de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- 5.3. Caso os dados dos documentos de cobrança estejam incorretos, o LOCATÁRIO informará a fato ao LOCADOR que emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

6. CLAÚSULA SEXTA - PRAZO DE VIGÊNCIA

- 6.1. A locação terá duração de **12 (doze) meses**, contados da data de celebração do instrumento contratual.

7. CLAÚSULA SÉTIMA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- 7.1. O LOCADOR obriga-se 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;
 - 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 Administração;
 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ



- 7.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 7.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 7.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 7.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas;
- 7.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 7.1.11. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 7.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. CLAÚSULA OITAVA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

8.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 8.1.1. Pagar o aluguel da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 8.1.2. 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;
- 8.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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, de 1991;
- 8.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 8.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás e água e esgoto;
- 8.1.10. 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, de 1991.

9. CLAÚSULA NONA - FISCALIZAÇÃO

- 9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por fiscal designado pela Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
 - 9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ



corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 14.133/21, e suas normativas posteriores

- 9.1.1. O fiscal do contrato 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.
- 9.1.2. 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.
- 9.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLAÚSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 10.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, a partir da data estipulada no instrumento contratual, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 10.2. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.
 - 10.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

11. CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
 - 11.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
 - 11.1.2. Multa:
 - 11.1.2.1. Moratória de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;
 - 11.1.2.2. Compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.
 - 11.1.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Prefeitura Municipal de Uiramutã pelo prazo de até dois anos;
 - 11.1.4. 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 a Administração pelos prejuízos causados.
 - 11.1.5. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 11.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

 BRS



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ



- 11.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 11.2.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- 11.2.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
- 11.3. 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, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
- 11.4. 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.
- 11.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.
 - 11.5.1. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 11.6. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

12. CLAÚSULA DÉCIMA SEGUNDA - MEDIDAS ACAUTELADORAS

- 12.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

13. CLAÚSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 13.1. A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
 - 13.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.
- 13.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
 - 13.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente à culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
 - 13.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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.
 - 13.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245,



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ



de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

- 13.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- 13.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.
- 13.5. 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.
- 13.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
 - 13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - 13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
 - 13.6.3. Indenizações e multas.

14. CLAÚSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

- 14.1. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

15. CLAÚSULA DÉCIMA QUINTA – FORO

- 15.1. Para dirimir questões oriundas do eventual ajuste firmado será competente o foro da Comarca de Pacaraima – RR.
E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes firmam o presente contrato em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só feito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Uiramutã- RR, 04 de abril de 2024.

BRS

PREFEITURA DE UIRAMUTÃ
PREFEITO BENISIO ROBERTO DE SOUZA
Locatária

Francis Juliano de Souza
F I DE ALBUQUERQUE LTDA
CNPJ Nº 03.630.934/0001-03
Locadora

Testemunha:

Nome:

CPF:

Testemunha:

Nome:

CPF: