

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº19/2023

TERMO DE CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA SEDIAR A DELEGACIA DE CÁCERES/MT. CONTRATAÇÃO VIA MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 022/2023, QUE FAZEM ENTRE SI O CRECI/MT E O LOCADOR PROPRIETÁRIO SR. LUPERCIO LEONEL DE MENEZES.

O CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MATO GROSSO, CRECI 19ª Região, Autarquia Federal devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 14.921.282/0001-74, com sede na Avenida André Antônio Maggi, nº 877, Cuiabá/MT, neste ato representada pelo Presidente Sr. **CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA, no uso das atribuições que lhe foram outorgadas por Lei, e o Diretor Tesoureiro interino Sr. **NARCISO VITES DA SILVA**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado o proprietário **LUPERCIO LEONEL DE MENEZES**, brasileiro, devidamente inscrito no RG 11319542 – SJ/MT e CPF nº 972.626.171-68, residente e domiciliado em Cáceres-MT, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº **022/2023** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e demais Leis, Decretos, Instrução Normativa e Acórdão aplicáveis ao tema, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº **05/2023**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.**

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel urbano para uso comercial situado na rua Comandante Balduino com a Rua do Barreiro – bairro Centro - Cáceres/MT.

Parágrafo único: A presente locação visa atender finalidade pública, servindo como sede da delegacia regional do município de Cáceres.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

O valor do aluguel mensal será de **R\$ 2.000,00** (Dois mil reais), logo, o valor global do presente contrato durante o tempo de vigência de 12 (doze meses), será de R\$ 24.000,00 (Vinte quatro mil reais).

Parágrafo primeiro: O valor do aluguel mensal será realizado em formato de transferência bancária, na conta corrente em nome do **LOCADOR**, conforme dados bancários abaixo, sendo a taxa de transferência (TED/DOC/PIX), descontado do **LOCADOR**.

BANCO DO BRASIL

AG: 0184-8 CONTA CORRENTE 40864-6

Parágrafo segundo: O valor mensal do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, sendo certo que para este período de meses inclui-se o tempo do presente contrato com sua prorrogação, caso venha a ocorrer, sendo aplicado o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) acumulado dos últimos 12 (doze) meses a partir da assinatura do presente, restando convencionado que o índice substituto caso seja extinto o IPCA será o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro índice que vier a substituí-lo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente Instrumento terá **vigência de 12 (doze) meses, cujo início será assinatura deste contrato.**

Parágrafo único: O presente contrato poderá ser prorrogado nos termos do artigo 106, da Lei Federal nº 14.133/21, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

O pagamento será feito via transferência bancária, contudo, o **LOCADOR** deverá apresentar o **RECIBO DE ALUGUEL** mensalmente, à Tesouraria/Secretaria de Finanças do CRECI/MT, para pagamento, e-mail: financeiro@crecimt.gov.br

Parágrafo primeiro: O pagamento se dará, mensalmente, de **forma antecipada, com data fixada no dia 10 de cada mês.**

Parágrafo segundo: Na ocorrência de necessidade de providências complementares por parte do **LOCADOR** em qualquer situação, o decurso do prazo de pagamento será interrompido, reiniciando-se sua contagem a partir da data em que estas forem cumpridas, sem que isso gere direito a atualização financeira.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos necessários ao pagamento das despesas inerentes a este Contrato, para o exercício, correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

| |
|--------------------------|
| DOTAÇÃO |
| 6.3.1.3.03.01.003 |

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

Compete ao LOCADOR:

- a) Garantir, durante a vigência da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- b) Manter, durante a vigência da locação, a forma e o destino do imóvel;
- c) Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias por ele pagas, vedada a quitação genérica;
- d) Conceder ao **LOCATÁRIO** o direito de preferência no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, garantindo-lhe a igualdade de condições com terceiros, dando-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca;
- e) Entregar ao **LOCATÁRIO** o referido imóvel em estado de servir ao uso a que se destina na data fixada neste Instrumento;
- f) Responder pelos ou defeitos ou vícios anteriores à locação;
- g) Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- h) Demais obrigações previstas no Termo de Referência;
- i) Caso haja necessidade de adequação do imóvel, esta deverá ser realizada em no máximo 30 (trinta) dias a conta da assinatura do contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Compete ao LOCATÁRIO:

- a) Efetuar os pagamentos ao **LOCADOR**, na forma estabelecida na Cláusula Quarta;
- 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 seu fosse;
- c) 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;

d) Restituir o imóvel, findada a locação, pintado, no estado em que o recebeu, nas mesmas cores e marcas de tintas utilizadas no recebimento do imóvel;

e) Notificar o **LOCADOR**, por escrito, acerca de quaisquer irregularidades que venham a ocorrer, em função da locação do imóvel;

f) Informar ao **LOCADOR**, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

g) Promover reparação imediata de qualquer dano provocado no imóvel, resultante do uso indevido ou de sua culpa ou dolo.

CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

A execução deste contrato será acompanhada pelo órgão requisitante, através de colaborador designado, nos termos do art. 117 da Lei n.º 14.133/21, consolidada, o qual deverá atestar a execução do objeto do presente Contrato.

Parágrafo primeiro: Fica acordado que a Fiscalização não terá qualquer poder para eximir o **LOCADOR**, de quaisquer obrigações previstas neste Instrumento;

Parágrafo segundo: A fiscalização será exercida pela: Sr. Deivessen Santana Benites de Oliveira – Superintendente em substituição legal.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do **LOCATÁRIO** enumeradas na cláusula anterior poderá ser rescindido o presente **CONTRATO**:

- a) por mútuo acordo entre as partes;
- b) em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- c) em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo **LOCATÁRIO**;
- d) em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

parágrafo primeiro: Salvo disposição em contrário por escrito, o recebimento das chaves do imóvel pelo **LOCADOR**, ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação, não implica em quitação das obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO**.

parágrafo segundo: No caso de sinistro que torne imprestável o imóvel no todo ou em parte, sem culpa do **LOCATÁRIO** ou de seus prepostos, este Contrato poderá ser considerado rescindido de pleno direito.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS TAXAS, TRIBUTOS E DEMAIS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, **serão de responsabilidade MÚTUA**, sendo os custos divididos igualmente entre o Locador e Locatário, sendo pago de forma proporcional ao período da locação.

Parágrafo primeiro: As despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás, serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, e serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data, devendo ainda, proceder com a troca de titularidade.

Parágrafo segundo: O **LOCATÁRIO**, deverá passar as contas de energia elétrica **UC Consumidor N. 6/3325825-2**, e a conta de água, para o seu nome no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo terceiro: Cabe ao **LOCADOR** entregar o imóvel com a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel pronto para o uso, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados nos equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA OBSERVÊNCIA E CUMPRIMENTO A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Aplicam-se a este Instrumento Particular a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD Lei nº 13.709/2018, lei esta que rege sobre a captura, o uso, o tratamento e proteção de dados, que extrapolam fronteiras físicas através da internet online e/ou off-line ou em meio físico que tem como objetivo proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade das informações pessoais de cada pessoa natural.

Parágrafo único: As partes declaram ainda que não respondem de forma solidária ou subsidiária em favor da outra em nenhuma condição ou circunstância, sendo ambas absolutamente independentes em suas decisões, respondendo cada uma por suas ações em todo e qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PETIÇÃO

No tocante a recursos, representações e pedidos de reconsideração, deverá ser observado o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e para todos os fins de direito, as partes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores ao seu fiel e integral cumprimento.

parágrafo primeiro: O presente contrato pactuado deverá ter seus termos mantidos em total sigilo, bem como, as informações técnicas eventualmente obtidas durante a realização das atividades envolvidas, como especificação, funcionamento, organização ou desempenho da empresa, clientes, serão tidas como confidenciais e sigilosas pelo **LOCADOR**.

parágrafo segundo: Aos contratos administrativos de que se trata este termo, regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, aplicando-se em sua integridade a Lei nº 14.133/21, demais Instruções Normativas vigentes, Acórdão do Tribunal de Contas da União - TCU entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, além da aplicação das normas dispostas pelo Código Civil de 2002 e Código de Processo Civil 2015 nos casos omissos.

parágrafo terceiro: O regime jurídico deste contrato administrativo instituído pela Lei nº 14.133/21, confere à Administração Pública, em relação a eles, a prerrogativa de modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados todos os direitos do **LOCADOR**.

parágrafo quarto: As locações caracterizadas por inexigibilidade de licitação, previstas no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, quando os valores se enquadrarem nos limites estabelecidos neste dispositivo, **não precisam de publicidade de acordo com o Acórdão Nº 1336/2006 -TCU-PLENÁRIO**.

parágrafo quinto: É vedado ao **LOCADOR**, caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação Financeira e Interromper a locação sob alegação de inadimplemento por parte do **LOCATÁRIO**, salvo nos casos previstos em lei.

parágrafo sexto: Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

parágrafo sétimo: As benfeitorias realizadas no imóvel locado, poderão ser descontados do valor do aluguel, desde que previamente acordado, considerando sempre, o melhor benefício a Administração Pública.

parágrafo oitavo: Este contrato está fundamentado em todos os princípios da Lei 14.133/21 e ainda, nos princípios de lealdade e boa-fé, e, em caso de qualquer uma das disposições ser declarada nula ou sem efeito, isto não afetará a validade das demais disposições ou do acordo como um todo, substituindo-se a disposição afetada por outra que possibilite as partes atingir os resultados econômicos e jurídicos pretendidos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

Fica eleito o Foro Federal da Seção Judiciária de Cuiabá/MT, para dirimir quaisquer dúvidas ou contestação oriunda direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

parágrafo único: E por estarem devidamente acordados, declaram as partes contratantes aceitar as disposições estabelecidas nas cláusulas deste instrumento, pelo que passam a assinar, em duas vias de mesmo teor e igual valor, na presença de duas testemunhas idôneas e civilmente capazes, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Cuiabá/MT, 12 de abril de 2023.

LOCATÁRIO:

CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA
Presidente CRECI/MT 19ª REGIÃO

NARCISO VITES DA SILVA
Diretor Tesoureiro interino

LOCADOR:



LUPERCIO LEONEL DE MENEZES

TESTEMUNHAS

NOME: *Roberto José O. Pereira*
CPF: *000.970.391-18*

NOME:
CPF: