



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

TERMO DE CONTRATO LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

TERMO DE CONTRATO Nº 004/2023.

*Decorrente de dispensa de licitação, conforme art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, vigente por 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da assinatura de contrato, firmado com **FERNANDEZ IMÓVEIS S/S LTDA.**, cujo objeto é a locação de 01 (um) imóvel tipo não residencial para atender as instalações do Almojarifado, Arquivo Morto e sala administrativa da Câmara Municipal de Jaguariúna.*

Pelo presente instrumento de **TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**, de um lado, **CÂMARA MUNICIPAL DE JAGUARIÚNA**, com sede na Rua Cel. Amâncio Bueno, 446, Centro desta Cidade de Jaguariúna, Estado de São Paulo – CEP. 13.910-009, e inscrição do CNPJ sob nº 51.313.955/0001-30, através de seu Representante Legal Excelentíssimo Senhor **Presidente Vereador Romilson Nascimento Silva**, brasileiro, união estável, auditor de qualidade, portador do RG Nº 42.181.834-7 e CPF Nº 224.361.418-94, residente e domiciliado na Travessa Santos Dumont, nº 47– bairro Berlim – Jaguariúna – Estado de São Paulo – CEP: 13.919-122, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro **Sr. Décio José Gottardo**, brasileiro, CI-RG nº 7.481.710-SSP/SP e inscrito no CPF nº 024.644.258-18, casado com **Silvana Maria Mariotto Gottardo**, brasileira, CI-RG nº 16.567.480-5-SSP/SP e inscrita no CPF nº 068.590.938-70, residentes e domiciliados à Rua Candido Bueno, 329, Bairro Berlim, Jaguariúna/SP, doravante denominado **LOCADOR**, neste Ato representado por **Fernandez Imóveis S/S LTDA.**, inscrito no CNPJ de nº 59.009.211/0001-07, sediado na Rua Julia Bueno, 277, Centro, Jaguariúna/SP, CEP 13.910-007, representada pelo **Sr. João Luiz Fernandez**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF nº 084.490.038-90, portador da CI-RG nº 18.672.155, residente e domiciliado da Rua Franco, nº 507, apto. 11, Bairro Jardim Zeni, Jaguariúna/SP, CEP 13.912-452, resolvem estabelecer a presente avença contratual.

CONSIDERANDO:

A necessidade de locação de um imóvel não residencial se após averiguação de interessados através de Contratação direta e com a finalidade de atender as necessidades de espaço físico através da locação de um imóvel não comercial para atender às instalações do Almojarifado, Arquivo Morto e sala administrativa



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

onde poderão se adequar ao espaço pretendido e funcionar como um anexo a sede da Câmara que já não possui mais espaços físicos disponíveis impossibilitando a fluidez dos trabalhos de todos os servidores, assessores, vereadores e colaboradores.

RESOLVEM as partes, celebrar o presente **TERMO DE CONTRATO Nº 004/23**, mediante cláusulas e condições abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – Objeto do Contrato

1.1. Locação de imóvel não residencial situado na Rua José Alves Guedes, nº 380, Centro, Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 16.602, do Livro nº 02 – Registro Geral - Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo, *para atender as instalações do Almoxarifado, Arquivo Morto e sala administrativa, da Câmara Municipal de Jaguariúna* consoante às especificações do objeto constantes do Memorial Descritivo, acostado aos autos do Processo Administrativo Compras nº 064/2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – Da vinculação contratual

2.1. Para todos os efeitos legais e melhor caracterização da presente aquisição, bem assim para definir procedimentos e normas decorrentes das obrigações ora contraídas integram este Contrato, como se nele estivessem transcritos, os seguintes documentos:

- a) Descritivo;
- b) Termo de Vistoria do imóvel objeto da presente contratação;
- c) Termo de Entrega de Chaves;
- d) Proposta do LOCADOR.

2.1.1. Os documentos referidos no presente item são considerados suficientes para, em complemento a este Contrato, definir a sua extensão e, desta forma, reger a prestação do objeto adquirido.

2.2. A CONTRATADA obriga-se a manter, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas em descritivo e anexos.

CLÁUSULA TERCEIRA – Vigência e Prorrogação

3.1. A presente contratação será firmada por meio de contrato com cláusula de **vigência de 24 (vinte e quatro) meses** contados a partir da assinatura do contrato, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, observado o regramento das Leis nº 8.245/91 e 8.666/93;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

3.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

3.2. As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida 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.

3.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

CLÁUSULA QUARTA – Vigência em Caso de Alienação

4.1. A vigência do presente instrumento persistirá em qualquer hipótese de transferência a terceiros a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições, constituindo-se obrigação do LOCADOR promover, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente instrumento, a inscrição deste Contrato de Locação no Registro de Imóveis competente, nos termos do item 11.2.13, do presente instrumento e na forma do artigo 8º, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA QUINTA – Embasamento Legal

5.1. O presente termo é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA SEXTA – Recursos Orçamentários

6.1. A despesa com a execução do objeto é estimada em pesquisa de mercado realizada previamente pelo CONTRATANTE e encontra-se arquivada no Processo Administrativo Compras nº 064/2023.

6.1.1. A Dotação Orçamentária para a despesa oriunda desta contratação, neste exercício, advirá da conta nº 3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – Valor do Aluguel

7.1. Dá-se ao presente Contrato o valor global de R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), e mensal o valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) composto conforme segue:

7.1.1. No valor total previsto no subitem anterior 7.1, foram computados todos os custos necessários para a realização do objeto da presente locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o presente instrumento;

7.1.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio,



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso;

7.1.3. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA OITAVA – Preço, Condições e Forma de Pagamento

8.1. O aluguel vencerá no dia 30 (trinta) de cada mês, podendo ser pago até o dia 10 (décimo dia) do mês posterior ao mês vencido, ao LOCADOR ou a quem este por escrito indicar, **desde que o recibo da locação correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência** tenha sido apresentado pelo locador nos termos da cláusula 6.2 do Descritivo.

8.1.1. Salvo disposição escrita em contrário por parte do LOCADOR, o aluguel será pago através de boleto bancário emitido pelo locador ou seu representante, não se admitindo qualquer outra modalidade de pagamento como prova de quitação das obrigações assumidas no presente contrato.

8.1.1.1. O locador deverá emitir boleto bancário, em nome do locatário, até o dia 20 do mês de referência, para este ser pago em consonância com a cláusula 8.1 acima disposta.

8.2. O LOCADOR deverá apresentar à comissão de fiscalização até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês de referência, **recibo da locação correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência** da locação, em nome da Câmara Municipal de Jaguariúna, em que conste:

- a) O valor do aluguel de forma numérica e por extenso;
- b) Os nomes completos do LOCADOR;
- c) O CPF/CNPJ do LOCADOR;
- d) O endereço completo do imóvel locado;
- e) O período referente ao aluguel.

8.2.1. Caso a antecedência mínima, prevista no subitem anterior, de apresentação do recibo não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou Documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

- 8.3. Nas hipóteses em que o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO não abarcar o mês de modo Integral, o aluguel será pago proporcionalmente, atendidos os mesmos prazos do dispositivo anterior e considerado o período de 31 dias como o correspondente a um mês inteiro;
- 8.4. O pagamento somente será efetuado após o "atesta", pelo FISCAL do contrato, sobre recibo apresentado pelo LOCADOR;
- 8.5. O "atesto" fica condicionado à verificação do cumprimento às cláusulas contratuais e pelo LOCADOR;
- 8.6. Havendo erro na apresentação do recibo ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO;
- 8.7. Quando do pagamento, será efetuada pelo LOCADOR, eventuais retenções tributárias prevista na legislação aplicável;
- 8.8. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelos LOCADORES, que porventura não tenha sido acordada no contrato;
- 8.9. Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa do LOCATÁRIO, geram ao LOCADOR o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa em que os juros serão calculados à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês e de 6% (seis por cento) ao ano, *pro rata* dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$(6 / 100)$$

$$365$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento.

VP = Valor da Parcela em atraso.

- 8.10. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

- 8.11. Se o LOCADOR descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigou no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação;
- 8.12. O LOCADOR efetuará a retenção dos impostos eventualmente incidentes sobre o valor dos aluguéis, conforme previsto na Lei Federal no 9.430/1996 e Instrução Normativa SRF no 480/2004, cabendo ainda ao LOCADOR destacar no recibo de aluguel os tributos que eventualmente incidam sobre o valor dos aluguéis objeto deste Contrato.

CLÁUSULA NONA – Reajuste de Preço

9.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou IPCA-E, o que for menor valor, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.1.1. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, os LOCADORES aceitarão negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel;

9.1.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30 (trinta) dias da data que antecede a data de prorrogação contratual, ocorrerá à preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

9.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato;

9.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

CLÁUSULA DÉCIMA – Entrega das Chaves pelo Locador

10.1. A entrega das chaves pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel objeto da presente locação, dar-se-á no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente instrumento, iniciando-se a partir daí o período locatício, sendo emitido para tal Termo de Entrega de Chaves.

7.1.1. O locatário deverá vistoriar o imóvel em até 05 (cinco) dias da ciência pelo locador quanto à disponibilidade da entrega das chaves, ocasião pela qual será emitido Termo de Vistoria.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Responsabilidades e obrigações do LOCATÁRIO e LOCADOR:

11.1. LOCATÁRIO:

- 11.1.1. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados;
- 11.1.2. 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;
- 11.1.3. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 11.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 11.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 11.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991;
- 11.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 11.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- 11.1.9. Entregar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou ainda no maior prazo possível que antecede o vencimento, ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 11.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 11.1.11. Indicar, acompanhar e fiscalizar a execução deste Contrato por uma Comissão de Fiscalização formalmente designada;
- 11.1.12. Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes do presente Contrato.

- 11.1.13. Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual;
- 11.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 11.1.15. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio da comissão de fiscalização;
- 11.1.16. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;
- 11.1.17. Apurar e aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;
- 11.1.18. Convocar o locador para reuniões, sempre que necessário;
- 11.1.19. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
 - a) Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinado à prática de esportes e lazer;
 - f) Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h) Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - i) Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 11.1.20. Manifestar-se formalmente em todos os atos relativos à locação, em especial quanto à aplicação de sanções e alterações e repactuações do mesmo;
- 11.1.21. Prestar ao supervisor/preposto da CONTRATADA as informações e esclarecimentos de que disponha e que eventualmente venham a ser solicitados;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

11.1.22. A Comissão fiscalizadora deverá acompanhar fiscalizar e dar suporte ao locador sempre que solicitado;

11.2. **LOCADOR:**

11.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Contrato, bem como no Descritivo e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo Compras nº 064/2023.

11.2.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

11.2.3. Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento, no que diz respeito ao sistema hidráulico e a rede elétrica;

11.2.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

11.2.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

11.2.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.2.7. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

11.2.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

11.2.9. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

11.2.10. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e condomínio se houver, conforme disposto na cláusula 10.2.10 do Projeto Básico – Anexo I;

11.2.11. Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante neste Contrato, bem como no Descritivo e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo Compras nº 064/2023;

11.2.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Processo Administrativo Compras nº 064/2023, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

11.2.13. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

- 11.2.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 11.2.15. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 11.2.16. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 11.2.17. Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste Contrato, bem como do Descritivo, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo Compras nº 064/2023.
- 11.2.18. Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos neste Contrato, bem como no Descritivo e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo Compras nº 064/2023.
- 11.2.19. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;
- 11.2.20. Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, irregularidade ou dificuldade que impossibilite a execução deste contrato, prestando os esclarecimentos necessários;
- 11.2.21. Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Contrato, bem como do Descritivo, e seus anexos;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

- 11.2.22. Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações;
- 11.2.23. Propiciar à Comissão de Fiscalização todos os meios necessários à fiscalização da locação;
- 11.2.24. Comparecer, sempre que convocada, ao local designado pela Comissão de Fiscalização, por meio do preposto indicado, para exame e esclarecimentos de quaisquer problemas relacionados à locação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a convocação, quando não puderem ser esclarecidos os questionamentos pelos meios digitais disponíveis;
- 11.2.25. Designar por escrito, no prazo de até 03 (três) dias úteis, do recebimento de Aviso para prestar informações quanto a **preposto(s)** que tenha(m) poderes para resolução de possíveis ocorrências durante toda a execução desse Descritivo; fornecer à Comissão de Fiscalização os números de telefones celulares do preposto, bem como do supervisor, vinculados à condução dos serviços, com perfeito conhecimento do objeto do contrato, para o pronto atendimento em situações de emergência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Das Benfeitorias e Conservação

- 12.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;
- 12.1.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- 12.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, nos termos constantes da vistoria;
- 12.3 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Das Sanções Administrativas

- 13.1 A desistência da proposta, lance ou oferta, dentro do prazo de sua validade; a não regularização da documentação de regularidade fiscal no prazo previsto; a recusa em assinar Contrato ou termo equivalente, não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo e condições estabelecidos, ensejarão cobrança pela Câmara Municipal de Jaguariúna, por via administrativa ou judicial, de multa de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da proposta.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

- 13.1.1 O disposto no subitem anterior não se aplica aos adjudicatários remanescentes que, convocados, não aceitarem assinar o Contrato com o saldo do quantitativo e o período remanescente do Contrato anterior;
- 13.2 Por descumprimento de cláusulas contratuais ou pela inexecução total ou parcial do Contrato, o Contrato poderá, após a apreciação de defesa prévia, sofrer penalidades, de acordo com a gravidade da falta em conformidade com Art. 86 e 87 da Lei 8.666/93.
- 13.3 O descumprimento por parte do Locador de quaisquer cláusulas contratuais que prejudiquem a execução do contrato será passível de advertência e multa moratória diária no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal do aluguel até que se comprove o restabelecimento da plena execução do Contrato, limitado a 10 (dez) dias, caso em que será considerada totalmente inadimplida a obrigação;
- 13.3.1. Após 10 (dez) dias corridos, fica caracterizada a inexecução parcial ou total, conforme o caso, aplicando-se garantia a defesa prévia, multa de até 30% (trinta por cento) sobre o valor do contrato.
- 13.4 As multas serão, após o regular processo administrativo, cobradas administrativa ou judicialmente, ou descontadas dos créditos da Contratada.
- 13.5 As penalidades previstas nesta cláusula têm caráter de sanção administrativa, não eximindo a Contratada de reparar os prejuízos que seu ato venha a acarretar ao locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Das Medidas Acauteladoras

- 14.1 – 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Da Rescisão

- 15.1. O LOCATÁRIO 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;
- 15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento;
- 15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

- 15.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente à culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;
- 15.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO 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.
- 15.5. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente os LOCADORES, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245/1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato
- 15.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;
- 15.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal ou outra forma legal de notificação, com aviso de recebimento;
- 15.8. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo Administrativo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
- 15.8.1. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
- Balanco dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
 - Indenizações e multas

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Tolerância

- 16.1. Se qualquer das partes, em benefício da outra, permitir, mesmo por omissões, a inobservância no todo ou em parte, de qualquer dos itens e condições deste Contrato e/ou de seus Anexos, tal fato não poderá liberar, desonerar ou de qualquer forma afetar ou prejudicar esses mesmos itens e condições, os quais permanecerão inalterados, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Das Omissões



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Do termo de ciência e notificação

18.1. Na qualidade de LOCATÁRIO e CONTRATADA serão assinados Termo de Ciência e Notificação, relativo se for o caso, à tramitação deste Processo perante o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Da Publicização

19.1. Este Poder Legislativo promoverá a publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial do Município, conforme disposição Legal da Lei 8.666/93, art. 61 em seu parágrafo único, e publicação resumida no quadro de avisos e na íntegra em site oficial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Da fiscalização e gestão

20.1. Este Poder Legislativo encaminhará o presente TERMO a seu CONTROLE INTERNO bem como arquivo XML ao TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO, através do AUDESP FASE IV, se necessário for de acordo com as leis vigentes;

20.2. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

20.3. O Locatário, por meio de funcionário designado através de portaria, efetuará a fiscalização dos serviços a qualquer instante, solicitando à Contratada, sempre que julgar conveniente, informações do seu andamento, devendo esta prestar os esclarecimentos desejados e comunicar ao Locatário quaisquer fatos ou anormalidades que porventura possam prejudicar o bom andamento ou o resultado final do contrato, nos termos estabelecidos em Descritivo e seus anexos;

20.4. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

20.5. No desempenho de suas atividades é assegurado ao fiscal o direito de verificar e exigir a perfeita execução do presente ajuste em todos os seus termos e condições;

20.6. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

- 20.7. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69, da Lei nº 8.666/93, no que couber;
- 20.8. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR;
- 20.9. A ação ou omissão, total ou parcial, do órgão fiscalizador não eximirá o Locador da total responsabilidade do cumprimento das cláusulas estabelecidas neste contrato, bem Descritivo e Proposta de preço, com toda cautela e boa técnica;
- 20.10. Fica nomeado a Comissão de Fiscalização do presente termo, através de Portaria nº 059/2023, o Senhor Alexandro Silva Moraes;
- 20.11. Fica nomeado o Gestor do presente termo, através de portaria nº 017/2021, a Senhora Deise Ramos Fernandes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – Das Alterações

- 21.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93, em complemento às normas previstas na Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – Garantia

- 22.1. Não será exigida a garantia contratual para esta contratação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Das Disposições Gerais

- 23.1. A LOCADORA assume integral responsabilidade pelos danos que causar ao LOCATÁRIO ou a terceiros, por si ou por seus sucessores e representantes na prestação de serviço em cumprimento do objeto deste contrato, isentando a LOCATÁRIO de toda e qualquer reclamação que possa surgir em decorrência dos mesmos.
- 23.2. Aplicam-se aos casos omissos o disposto na Lei Federal nº 8.666/93, Lei 8.245/91 e demais alterações posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – Do Foro

- 24.1. Fica eleito o foro da Comarca de Jaguariúna para dirimir quaisquer questões oriundas do presente **TERMO DE CONTRATO**, renunciando as partes desde já a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E por estarem justos e acordados, as partes assinam o presente instrumento em 03 vias de igual teor e forma para um só e jurídico efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo

Jaguariúna, 25 de agosto de 2023.

Ver. Romilson Nascimento Silva
Presidente

João Luiz Fernandes
Representante Legal
CPF nº 068.590.938-70

TESTEMUNHAS:

1 _____

Deise Ramos Fernandes
CPF: 070.304.458-30

2 _____

Alexandro Silva Morais
CPF: 341.742.118-76