CARLOS GOMES
FUNDAÇÃO / INSTITUTO

8 778,20

GOVERNO DO PARÁ

CONTRATO Nº. 003/2013
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO CARLOS GOMES E LÉA DE SOUZA TOBIAS, COMO ABAIXO MELHOR SE DECLARA:

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato, de um lado **FUNDAÇÃO CARLOS GOMES,** inscrita no CNPJ n° 14.700.157/0001-34, com sede na Av. Gentil Bittencourt, n° 909, Bairro Nazaré, Belém/PA, CEP 66040-000, doravante denominada **LOCATÁRIA,** neste ato, representada por seu Superintendente, **PAULO JOSÉ CAMPOS DE MELO**, brasileiro, casado, portador da RG nº. 3188328 SSP/PA e CPF nº. 083.242.122-72, e de outro lado **LEA DE SOUZA TOBIAS**, brasileira, viúva, portadora do RG n°. 3144101 SSP/PA e do CPF n°. 424.401.062-91, residente e domiciliada na Av. Nazaré, 336, Jardim São Luiz, casa nº. 38, Bairro Nazaré, na cidade de Belém - Pará, neste ato representada pelo seu Procurador **ROBERTO DE SOUZA TOBIAS**, brasileiro, divorciado, médico, portador da Cédula de Identidade nº. 2363 CRM/PA e do CPF nº. 061.026.972-00, doravante designada **LOCADORA** celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO**, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666/93, aplicando-se-lhe, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado, especialmente a Lei n.º 8.245 de 18.10.91 e o Código Civil, além do conteúdo do Processo n°. 2013/17569, conforme cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO
O objeto do presente Contrato é a locação de bem imóvel urbano, localizado na Av. Gentil Bittencourt, 985 (antigo 489) – Nazaré – Belém/PA, que a **LOCATÁRIA** recebe em perfeito estado de conservação e asseio, destinado a utilização nas atividades do Instituto Estadual Carlos Gomes.

PARÁGRAFO ÚNICO: A licitação é dispensável, consoante o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, devendo a contratação obedecer ao estipulado neste instrumento, além dos demais documentos constantes do processo nº. 2013/17569, que, independentemente de transcrição, passam a integrar e complementam o contrato, naquilo que não o contrariem.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
A **LOCATÁRIA** obriga-se a adimplir o valor mensal de **R$2.194,55** (dois mil, cento e noventa e quatro reais e cinqüenta e cinco centavos) a título de aluguel, o qual deverá ser pago até o dia quinze do mês subseqüente ao vencido, considerando-se a data de assinatura do instrumento, diretamente à **LOCADORA** mediante emissão de ordem bancária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Será assegurado o prazo de tolerância de 05 (cinco) dias para pagamento dos aluguéis.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica entendido que durante o primeiro ano de locação, o presente Contrato não poderá ser reajustado, em obediência a determinação legal.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A cada período de 12 (doze) meses de vigência da presente locação, o preço contratado deverá ser reajustado, utilizando-se, para esse fim, a variação do INPC do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE do período, ou outro, na falta deste, que estiver estabelecido na legislação à época de cada reajuste do período, ou de outro índice oficial que o substitua, na hipótese de sua extinção.

PARÁGRAFO QUARTO: Quando houver reajustamento, os cálculos elaborados pela **LOCADORA** deverão ser encaminhados, previamente, para exame e anuência da **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO QUINTO: Os aluguéis serão cobrados pela **LOCADORA**, mediante a apresentação das respectivas faturas ou recibos, elaborados com observância da legislação em vigor.

PARÁGRAFO SEXTO: Será efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições exigidos pela legislação em vigor, não assumindo a **LOCATÁRIA** qualquer responsabilidade pelo pagamento de tributos e encargos que competirem à **LOCADORA**, nem se obrigará a restituir-lhe valores, principais ou acessórios, que este, porventura, despender com pagamentos desta natureza.

PARÁGRAFO SÉTIMO: No caso de atraso no pagamento do aluguel, incidirá sobre o valor devido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, calculados de forma simples e devidos a partir do dia seguinte ao do vencimento até a data da efetiva liquidação do débito.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS TRIBUTOS E ENCARGOS

É de responsabilidade da **LOCADORA** o pagamento de impostos e taxas de qualquer natureza, federais, estaduais ou municipais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto de locação, salvo o disposto no parágrafo único.

PARÁGRAFO ÚNICO. Compete a **LOCATÁRIA** o pagamento de despesas com o pagamento do imposto predial territorial urbano (IPTU), luz, água e esgoto.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DA LOCATÁRIA

4.1. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 22, da Lei n.º 8.245/1991, fica a **LOCADORA** obrigada a:

a) Garantir à **LOCATÁRIA** o uso pacífico do imóvel;

b) Emitir e entregar à **LOCATÁRIA**, ou mandatário deste, o recibo referente ao aluguel pago, por ocasião da efetuação deste, na forma do presente contrato;

c) Receber o imóvel, em restituição, ao término do período locatício fixado neste instrumento, ou qualquer tempo em que se verificar, sempre de acordo com as disposições legais e convencionais ora avençado;

d) Manter-se, durante todo o período contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas e condições de habilitação e qualificação exigidas.

4.2. Fica a **LOCATÁRIA** obrigada:

a) Pagar pontualmente os aluguéis;

b) A entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebera comprovado por vistoria.

c) À conservação do imóvel e realização dos reparos e consertos por estragos a que a **LOCATÁRIA** vier a dar causa, que correrão por sua inteira responsabilidade.

d) Permitirá à **LOCADORA**, ou a quem esta indicar, visitar ou vistoriar o imóvel, desde que precedente de aviso para esse fim, com a designação do dia útil e horário compreendido entre as 09:00 e 15:00 horas.

e) Não guardar, nas dependências do imóvel, material de fácil combustão ou qualquer outro que apresente, acima dos padrões normais, risco de incêndio ou dano.

f) É vedada a sublocação, empréstimo ou cessão do imóvel ora locado, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA,** salvo para uso pelo órgão mantido pela **LOCATÁRIA**, e sempre mediante responsabilidade direta deste.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a realizar no imóvel locado as alterações ou benfeitorias que tiver por úteis aos seus serviços (§ 2º do art. 96 do Código Civil), podendo, no entanto, a **LOCADORA** exigir que a **LOCATÁRIA** reponha o prédio no seu estado anterior as modificações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A realização de benfeitorias úteis e de benfeitorias necessárias será indenizada, na forma do art. 35 da Lei n.º 8.245/1991, e permitem o direito de retenção, desde que previamente acordadas com a **LOCADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ocorrendo a alienação do imóvel durante o prazo de vigência do presente contrato, o adquirente deve observar o prazo contratual e obrigações estabelecidas, na forma do art. 8º, da Lei n.º 8.245/91.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ao presente Contrato são aplicáveis as disposições dos arts. 55 e 58 a 61 da Lei de Licitações e Contratos (Lei n.º 8.666/93) e demais normas gerais.

PARÁGRAFO QUARTO: As benfeitorias implementadas pela **LOCATÁRIA** que puderem ser removidas sem alterar a estrutura e a substância do imóvel, podem ser retiradas pela mesma, findo o contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Finda a locação, será o imóvel devolvido à **LOCADORA**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, salvo as alterações realizadas de comum acordo.

CLÁUSULA SEXTA: DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido, além das hipóteses legalmente previstas:

a) Por inadimplência de qualquer de seus termos ou condições, mormente por atraso no pagamento do aluguel;

b) Unilateralmente pela Administração, nos casos especificados no art. 79, inc. I da Lei n.º 8.666/93;

c) Por acordo entre as partes;

d) Nos casos de desapropriação, incêndio ou qualquer impedimento que impossibilite o uso normal do imóvel, sendo que, em tais hipóteses não haverá penalidade pela rescisão.

PARÁGRAFO ÚNICO: Ajustam as partes que, na hipótese de vir a **LOCATÁRIA**, durante o prazo da presente locação, a não mais interessar pelo seu prosseguimento, a possibilidade do mesmo restituir o imóvel à **LOCADORA,** após aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que caiba pagamento de multa ou indenização por esse ato.

CLÁUSULA SÉTIMA – VISTORIA DE ENTREGA E DEVOLUÇÃO:

No ato da entrega e devolução será efetuada a vistoria do imóvel, objeto desta locação e lavrado o correspondente Termo de Vistoria.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Na forma do art. 58, inc. IV e 87 da Lei n.º 8.666/93, compete à **LOCATÁRIA** aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial das obrigações da **LOCADORA,** sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, ressalvados os casos devidamente justificados e comprovados, a critério da Administração, e, garantida ainda a prévia e ampla defesa, às seguintes cominações administrativas, cumulativamente ou não, com as penalidades previstas neste instrumento:

a) Advertência;

b) Multa de:

b.1) 2% (dois por cento) ao dia sobre o valor mensal do Contrato, no caso de descumprimento contratual, que não afete a continuidade da relação locatícia.

b.2) 10% (dez por cento) sobre o valor do Contrato, nos casos de rescisão contratual por culpa da **LOCADORA**, e do não cumprimento do disposto abaixo, o que caracteriza a inexecução da obrigação assumida, e, ainda nas seguintes hipóteses:

b.2.1 Deixar de responder pelos encargos fiscais e comerciais resultantes do objeto deste Contrato;

b.2.2 Deixar de responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar à Fundação Carlos Gomes ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;

c) Suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com a Fundação Carlos Gomes;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Uma vez configurado o inadimplemento contratual, a multa de que trata o item anterior será retida do pagamento devido pela **LOCATÁRIA**, independente de comunicação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Após a conclusão do processo administrativo, garantida a ampla defesa, serão devolvidos os valores retidos na forma do item anterior, devidamente corrigidos pelo índice da poupança, caso o julgamento seja favorável à **LOCADORA**.

CLÁUSULA NONA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO
A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada pelo Sr. **BRUNO RAFAEL ARAÚJO DE SOUZA**, funcionário da Fundação Carlos Gomes, nos termos do Art. 67 da Lei n° 8.666/93;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O controle e fiscalização exercidos não elidem nem atenuam as possíveis responsabilidades da **LOCADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cabe ao fiscal conferir se o objeto está sendo executado de acordo com as especificações técnicas exigidas, informando à Diretoria de Ensino as ocorrências que exijam decisões e providências que ultrapassem a sua competência.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA PUBLICAÇÃO:
Este contrato deverá ser publicado em extrato no Diário Oficial do Estado, consoante disposição contida no parágrafo único do art. 61 da Lei n.º 8.666/1993, o que deverá ser providenciado pela **LOCATÁRIA** no prazo legal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VIGÊNCIA:
O imóvel destinar-se-á a fins não residenciais e o prazo de vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Na forma do art. 51, da Lei n.º 8.245/91, é assegurado à **LOCATÁRIA** o direito à renovação do presente contrato de locação, por igual prazo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Finda a locação, o imóvel deverá ser desocupado e restituído à **LOCADORA**, independentemente de aviso ou de notificação judicial ou extrajudicial, em perfeitas condições de habitabilidade e instalações funcionando, nas mesmas condições em que foram recebidas, salvo as alterações realizadas de comum acordo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta da **LOCATÁRIA**, constante da seguinte Dotação Orçamentária:

Prog. de Trabalho – 47201.13.363.1349.6603
Fonte – 0101
Ação/Atividade – 6603
Elemento de despesa – 339036

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO:

As partes, de comum acordo, elegem o foro da Comarca de Belém/PA para dirimir as dúvidas originárias da execução dos serviços objeto deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem juntos e contratados, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas, maiores e capazes, que também assinam.

Belém, 21 de março de 2013.

FUNDAÇÃO CARLOS GOMES
LOCATÁRIA

PAULO JOSÉ CAMPOS DE MELO
SUPERINTENDENTE

LÉA DE SOUZA TOBIAS
LOCADORA

ROBERTO DE SOUZA TOBIAS
PROCURADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF:

2. _____
CPF: