



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 008/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE A FUNDAÇÃO UNIRG E O SR. JOSÉ ANTÔNIO PIRES E A SRA. EDSÔNIA GOMES DA SILVA REZENDE PIRES.

LOCATÁRIO: **FUNDAÇÃO UNIRG**, fundação pública com personalidade jurídica de direito público, entidade da administração descentralizada do município de Gurupi, inscrita no CNPJ sob nº 01.210.830/0001-06, com sede na Avenida Pará, nº 2.432, quadra 20, lote 01, Setor Waldir Lins II, CEP: 77.423-250, Gurupi/TO, neste ato representado pelo Presidente **THIAGO PIÑEIRO MIRANDA**, conforme Decreto de nomeação nº 233 de 21 de janeiro de 2021, brasileiro, advogado, portador do RG 612.746 SSP/TO e inscrito no CPF sob nº 964.247.021-72, residente e domiciliado na Rua 80-A, nº 144, Qd.182, Lt.08, casa 01, Parque Res. Nova Fronteira, nesta cidade de Gurupi -TO.

LOCADORES: **JOSÉ ANTÔNIO PIRES**, brasileiro, casado, agropecuarista, portador da cédula de identidade nº 1.585.265 SSP/TO, inscrito no CPF/MF nº 096.109.011-15, e sua esposa **EDSÔNIA GOMES DA SILVA REZENDE PIRES**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade nº 045.537 SSP/TO, inscrito no CPF/MF nº 781.573.151-15, ambos residentes e domiciliados na Quadra 206 Sul, Alameda 08, lotes 16/18, setor Plano Diretor Sul, CEP 77.020-524, Palmas - TO, resolvem celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

1.1. O presente instrumento decorre de **Dispensa de Licitação**, com fulcro no artigo 24, inciso X, da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993, Parecer Jurídico nº 053/2023, Cota do Controle Interno e **Portaria de Dispensa de Licitação nº 135/2023**, tudo constante no **Processo Administrativo nº 2023.02.091814**, do qual passa a fazer parte integrante este Instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E JUSTIFICATIVA





2.1. O presente Contrato tem por objeto a **Locação de um Imóvel para ampliação e disponibilização de salas de aula e salas administrativas para atender o(s) curso(s) do Campus de Paraíso do Tocantins da Universidade de Gurupi - UnirG.**

2.2. A demanda ora em análise refere-se à várias reuniões realizadas via *google meet*, comunicações internas (CI), visitas *in loco* e e-mails recebidos (anexos) referente a ampliação de salas de aulas.

2.3. O prédio a ser locado será usado para comportar os 2 (dois) anos iniciais do curso de Medicina; e prevendo o ingresso de novos alunos (em 2023/2024), já existe a necessidade para a Administração Pública de ampliação, sendo que o atual prédio na cidade de Paraíso do Tocantins, não dispõe de espaço suficiente para a área destinada ao Campus da Universidade UnirG.

2.4. O atual Campus, localizado na avenida Pará, Quadra 108, Setor Oeste, foi doado pela Prefeitura de Paraíso e teve um investimento de aproximadamente R\$ 1,5 milhão, custeado pelo município. O espaço tem mais de 2.100 m² de área construída e abriga salas de aula, laboratórios, refeitório, além dos departamentos administrativos da UnirG.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DESCRIÇÃO E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. O imóvel deverá atender as necessidades de ampliação do funcionamento da Universidade UnirG no Campus de Paraíso – TO, consoante ao Plano de Expansão, Plano de Desenvolvimento Institucional e legislações vigentes.

3.2. Trata-se de imóvel com área construída de 540 m², localizado na Avenida Transbrasiliana, composto pelos lotes 4 e parte do 3, da quadra 27, Vila Milena, Paraíso do Tocantins/TO.

3.2.1. Edificação (1 galpão grande) composta por parte de 01 (um) galpão estabelecido nos lotes 4 e parte do 3, com 01 (uma) cantina, 2 (dois) banheiros, sendo 1 masculino e outro feminino, 1 (um) mezanino com 2 (duas) salas para escritório, 01 (uma) escada de acesso, 01 (uma) ligação de água, 01 (uma) unidade consumidora – trifásico de energia, instalação completa conjunta com os outros 3 galpões, contra incêndio e para-raios.

Item	Descrição	Und.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de Imóvel	Meses	12	R\$ 21.000,00	R\$ 252.000,00
VALOR TOTAL: R\$ 252.000,00 (Duzentos e cinquenta e dois mil reais).					

CLÁUSULA QUARTA - DO RECEBIMENTO E DA ACEITAÇÃO DO OBJETO

4.1. O serviço será prestado continuamente para a Fundação/Universidade de Gurupi – UnirG, conforme o prazo de vigência contratual.



4.2. Após assinatura do contrato, iniciar-se-á a etapa de verificação se o mesmo está de acordo com as especificações e características descritas no Termo de Referência e/ou proposta atualizada, sendo posteriormente aferida a conformidade e testada sua entrega e, se possível seu perfeito funcionamento.

4.3. A LOCATÁRIA se reserva no direito de rejeitar no todo ou em parte o serviço se estiver em desacordo com as especificações e condições contratuais, bem como aquele que não esteja dentro do padrão de qualidade e/ou apresente irregularidades, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis

4.3.1. O serviço será recebido provisoriamente em até 03 (três) dias úteis, contados da data recebimento pelo fiscal designado pela LOCATÁRIA, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações deste Contrato.

4.3.2. O recebimento definitivo do serviço dar-se-á no prazo de até 03 (três) dias úteis, após o recebimento provisório, uma vez verificado o atendimento integral do serviço e das especificações locadoras.

4.4. O recebimento do serviço, acompanhado de Nota Fiscal, será realizado pelo Fiscal do contrato, responsável designado pela LOCATÁRIA para tal fim, o qual deverá emitir:

- a) Atesto definitivo, após a verificação do serviço, especificações, qualidade e quantidade atendidas de acordo com este Contrato, acompanhado de relatório de consumo e cumprimento integral dos termos;
- b) Atesto de rejeição, para caso de verificação em hipótese de não atendimento as exigências do Contrato, em caráter insanável acompanhado de manifestação acerca dos fatos.

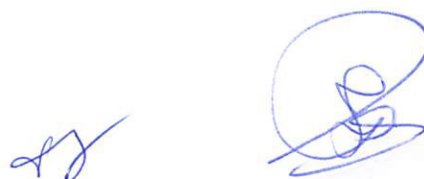
4.5. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da LOCADORA pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

4.6. Para acompanhamento da entrega da execução do serviço, a LOCATÁRIA deverá indicar pessoa responsável com poderes/conhecimento para dirimir eventuais dúvidas, solucionar eventuais questões não previstas neste Termo de Referência e apresentar soluções práticas e efetivas para qualquer problema que envolva a execução do objeto.

CLÁUSULA QUINTA - DA UTILIZAÇÃO E ESTADO DO IMÓVEL

5.1. A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fim empresarial, destinado a utilização como instituição de ensino, estando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diversa do previsto, sob pena de rescisão contratual.

5.1.1. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel objeto deste contrato foi entregue em perfeito estado de conservação, e, com o termino do contrato, deverá ser entregue nas mesmas condições.



5.2. Fica também acordado que o imóvel será devolvido no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado aos LOCADORES receber as despesas decorrentes do não cumprimento deste.

5.3. RESCISÃO: O imóvel, se utilizado de forma diversa da locação comercial, restará facultado aos LOCADORES, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último, restando obrigado o LOCATÁRIO a efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na CLÁUSULA 14.

5.4. BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida a autorização expressa dos LOCADORES, e não serão objeto de ressarcimento.

5.4.1. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta aos LOCADORES aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso dos LOCADORES não as aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

5.5. Fica acordado entre as partes que os LOCADORES terão, a qualquer tempo, o direito de vistoria e fiscalização do imóvel objeto do contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DO ADIANTAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado através de rede bancária **mensalmente em até o dia 05 (cinco) de cada mês.**

6.2. O LOCATÁRIO efetuará os pagamentos por meio de transação bancária na conta corrente do LOCADOR, qual seja: Banco do Brasil, agência 0804-4, c/c 2.277-2 – Jose Antonio Pires. Os comprovantes de depósito bancário, desde que efetivada a transferência, valerão como recibo.

6.3. O LOCATÁRIO não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até o quinto dia útil após a data estipulada no caput da CLÁUSULA 3, fica obrigado a pagar acrescido das cominações previstas na Lei Federal nº 8.245, no que couber.

6.4. DO ATRASO NO PAGAMENTO: Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

6.5. O LOCATÁRIO efetuará o pagamento adiantado a título de calção em garantia de cumprimento do contrato, no importe de 4 (quatro) meses do valor do aluguel, o que soma a quantia de R\$ 64.377,48 (sessenta e quatro mil, trezentos e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), no ato da assinatura deste, podendo o mesmo ser abatido nas parcelas finais deste.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DO CONTRATO, DESPESAS E TRIBUTOS

102
ca
J

7.1. O valor total do presente Contrato é de **R\$ 252.000,00 (Duzentos e cinquenta e dois mil reais)**.

7.2. Como aluguel mensal, acordaram as partes que o LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor de R\$ 21.000,00 (vinte uns mil reais), conforme explicação abaixo, até o dia 05 (cinco) de cada mês, a iniciar-se na data de assinatura deste instrumento contratual, sob pena de multa.

7.3. O LOCATÁRIO fará a retenção do valor relativo ao imposto de renda e será a responsável pelo pagamento do tributo, estando obrigada a encaminhar, anualmente cópia dos comprovantes de pagamento do mencionado tributo ao e-mail edsonia.pires@gmail.com, até fevereiro do ano subsequente.

7.4. O LOCATÁRIO está obrigada a encaminhar para o LOCADOR informe para declaração do imposto de renda até o mês de fevereiro do ano seguinte ao exercício anterior.

7.4.1. COBRANÇA: Faculta o LOCADOR, cobrar do LOCATÁRIO, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso de todos os meios legais admitidos.

7.4.2. DESPESAS E TRIBUTOS: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, energia, gás, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos (contribuições, taxas e impostos), IPTU, além de despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO pelo pagamento de todos, ressalvando-se quanto a contribuição de melhoria. A inadimplência do LOCATÁRIO gerará a faculdade do LOCADOR em rescindir de plano o presente instrumento.

7.4.3. Se o LOCATÁRIO atrasar o pagamento do aluguel por mais de (03) três meses ensejará o direito de rescisão do presente contrato, conforme dispõe a Lei do Inquilinato.

7.4.4. O LOCATÁRIO se obriga, e desde já fica expressamente autorizado, a transferir as contas de energia e de saneamento para o seu nome.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO E RECURSOS

8.1. A despesa decorrente da contratação, objeto desta contratação, correrá à conta dos créditos orçamentários da Fundação/Universidade de Gurupi - UnirG, com fonte de recurso própria ou de eventuais convênios que se firmarem ao curso do processo – **Dotação Orçamentária nº. 04.0401.12.122.0019.4.053 (Coordenação e Manutenção dos Serviços Administrativos) e elemento de Despesa nº 3.3.40.39-1.799.9019.004.000 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica).**

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1. Além das obrigações constantes na Lei nº 8.666/93 são obrigações do LOCADOR:

a) Assinar o termo de entrega das chaves, emitido pelo LOCATÁRIO.



- b) Receber o imóvel, após seu uso pelo LOCATÁRIO, assinando o termo de devolução das chaves, emitido pelo LOCATÁRIO.
- c) Caso o LOCADOR não assine o termo de devolução das chaves ou não se manifeste, por escrito, até o 5º (quinto) dia útil a partir do recebimento da COMUNICAÇÃO POR ESCRITO, será considerado entregue o imóvel, inexistindo, a partir daquela data, quaisquer valores ou correções pendentes de pagamento ao LOCADOR, exceto aqueles inerentes à própria locação do imóvel.
- d) Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato e da legislação específica, especialmente no que tange à transferência do imóvel a terceiros.
- e) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- f) Garantir, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste contrato, que os novos adquirentes se obriguem a respeitar esta locação em todas as suas cláusulas e condições, inclusive prazo de vigência, pelo que se obriga o LOCADOR a fazer constar, na respectiva escritura de compra e venda, cláusula garantidora deste direito em favor do LOCATÁRIO, sob pena de responder por infração contratual, independentemente de perdas e danos apurados em execução.
- g) Encaminhar para o Fiscal do Contrato da LOCATÁRIA, as despesas condominiais a serem pagas caso existir, os valores do IPTU e taxas de funcionamento relacionadas ao imóvel.
- h) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.
- i) Executar a regularização da edificação perante os órgãos competentes, bem como as adequações de acessibilidade arquitetônica do imóvel, às suas expensas.
- j) Cumprir com todos os requisitos e benfeitorias especificadas no Contrato, conforme relatado pelo Laudo de Avaliação do Imóvel e proposta enviada à Fundação UNIRG.

9.2. Além das obrigações constantes na Lei nº 8.666/93 são obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Empenhar os recursos necessários, garantindo o pagamento da Nota Fiscal/Recibo no prazo devido.
- b) Publicar o extrato do contrato e de seus aditivos, se ocorrerem, no Diário Oficial do Município de Gurupi - TO.
- c) Arcar com as despesas de condomínio, da tarifa de energia elétrica, água e esgoto, coleta de lixo, IPTU e Taxas de Funcionamento.
- d) Transferir a titularidade da conta de energia elétrica e de água e esgoto, quando passíveis de medição individualizada, realizando o pagamento diretamente à concessionária.
- e) Devolver o imóvel locado no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal ou modificações autorizados pelo LOCADOR, observando as condições do imóvel expostas nos relatórios de vistoria realizados antes da ocupação, ou indenizar o proprietário pelas benfeitorias realizadas a fim de compensar a não devolução do imóvel no estado em que recebido.
- f) Providenciar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel no Registro competente, para fins de cumprimento do disposto no art. 8º, parte final, e art. 33, ambos da Lei n. 8.245/1991.
- g) O LOCATÁRIO, por intermédio do Setor de Fiscalização de Obras e Manutenção, deverá comunicar por escrito à Diretoria Administrativa e Financeira da Fundação UNIRG e ao LOCADOR sobre a necessidade de realização de benfeitorias.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES



104
g

10.1. Este contrato somente sofrerá alterações ante circunstâncias de fatos supervenientes, consoante disposição do Artigo 65 da Lei 8.666/93, por meio de Termo Aditivo, numerado em ordem crescente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

11.2. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.3. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS PENALIDADES

12.1. Em conformidade com o estabelecido nos Artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/93, se a Contratada descumprir as condições deste instrumento ficará sujeita às seguintes penalidades:

- I. Pelo atraso injustificado multa de mora de até 10% (dez por cento) sobre o valor da obrigação, a juízo da Administração;
- II. Pela inexecução total ou parcial das condições deste CONTRATO, a Administração poderá garantir a prévia e ampla defesa, aplicar as seguintes sanções:
 - a) Advertência;
 - b) Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor da obrigação, a juízo da Administração;
 - c) Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos;
 - d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

12.2. A multa, eventualmente imposta à contratada, será automaticamente descontada do aluguel a que a mesma fizer jus, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. Caso a contratada não tenha nenhum valor a receber da Fundação UNIRG, ser-lhe-á concedido o prazo de 10 (dez) dias úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento da multa. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento, poderá a Administração proceder à cobrança judicial da multa.

12.3. A aplicação das multas independe de qualquer interpelação judicial, sendo exigível desde a data do ato, fato ou omissão que lhe tiver dado causa, após instauração de Processo Administrativo com ampla defesa.

fs

Signature

105
f

12.4. As multas e penalidades serão aplicadas sem prejuízo das sanções cíveis ou penais cabíveis, ou processo administrativo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA, DO REAJUSTE E DA PUBLICIDADE

13.1. O Contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, a partir da data de sua assinatura.

13.2. O presente contrato poderá ser prorrogado nos termos do Art. 57da Lei 8.666/93.

13.3. O reajuste, de acordo com o Índice Geral de Preço de Mercado - IGP-M, será realizado todo mês de dezembro, no caso de prorrogação do contrato.

13.4. Caberá a LOCATÁRIA providenciar a **publicação resumida** deste Instrumento Contratual na imprensa oficial, nos termos do Decreto Municipal nº 304, de 15 de março de 2022, Art. 7º, inciso I.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MULTA POR INFRAÇÃO E RESCISÃO ANTECIPADA

14.1 As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, sem prejuízos das demais despesas.

14.2 Caso venha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato o mesmo pagará a título de multa o valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor restante do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS RESPONSABILIDADES

15.1. **Por Danos:** Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer danos ao imóvel, independente de culpa ou dolo do LOCATÁRIO, obrigará o mesmo ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou.

15.2. **Por Ações Judiciais:** Os LOCADORES não se responsabilizarão por quaisquer ações judiciais que o LOCATÁRIO seja parte, além de encargos sociais e trabalhistas dos trabalhadores que venham a laborar no imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A LOCADORA ficará obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessárias, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.2. É vedada a subcontratação, cessão ou transferência parcial ou total da execução do objeto deste Contrato, sem anuência expressa e justificada da LOCATÁRIA, sob pena de rescisão e aplicação de sanções pertinente.

16.3. As partes contratantes obrigam-se a cumprir e fazer cumprir o Contrato em todos os seus termos, cláusulas e condições, por si e seus sucessores.





106

a

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente Contrato, elegem as partes como foro, a Comarca de Paraíso do Tocantins/TO, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

17.2. E, por estarem de acordo, assinam este Contrato os representantes das partes, em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Gurupi/TO, aos 01 dias do mês de Fevereiro de 2023.

FUNDAÇÃO UNIRG
Thiago Piñeiro Miranda
LOCATÁRIA

JOSÉ ANTÔNIO PIRES
LOCADOR

EDSÔNIA G. DA SILVA REZENDE PIRES
LOCADORA

Testemunhas:

1 _____ CPF _____

2 _____ CPF _____