

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 0409/2020/PMON

CONTRATO ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE OURILÂNDIA DO NORTE –
PARÁ E A EMPRESA **CONSTRUSERV –
SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES LTDA**
REFERENTE À LOCAÇÃO DE BOXES EM
IMÓVEL URBANO-MINI SHOPING.

Pelo presente instrumento de um lado o **MUNICÍPIO DE OURILÂNDIA DO NORTE-PARÁ**, com sede na **PREFEITURA MUNICIPAL**, localizada à Avenida das Nações nº 415, inscrita no CNPJ; sob o nº 22.980.643/0001 - 81, neste ato representado pelo Prefeito Municipal **ROMILDO VELOSO E SILVA**, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado na Av. Rondônia, nº 2739, Azevec, cidade de Ourilândia do Norte - PA, portador do CPF sob o Nº 092.205.852-00, de ora em diante denominados simplesmente de **LOCATÁRIO** e do outro lado a Empresa **CONSTRUSERV SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.329.932/0001-21, sediada na Rod PA 279, KM 160, s/nº - Setor Industrial – CEP nº 68.385-000 – Tucumã - PA, neste ato representado pela Senhora SUZI SÁSKIA GOMES, devidamente inscrita no CPF sob o nº 627.449.762-53 e RG 3797584 PC/PA, doravante denominada **LOCADOR**, têm entre si justo e avençado, e celebram, de conformidade com a Lei 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, Lei nº 8.245/1991, com observância do **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 000123/2020, DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 00045/2020-PMON**.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1- LOCAÇÃO DE BOXES EM IMÓVEL URBANO - MINI-SHOPPING POPULAR, imóvel para tal fim edificado, objetivando abrigar 40 (quarenta) comerciantes informais/ambulantes que ocupavam espaços inapropriados ao longo da Av. das Nações e das Praças Públicas, seguindo as determinações do Aditivo ao Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 003/2017 (mini shopping popular), firmado entre o Município de Ourilândia do Norte e o Ministério Público do Estado do Pará, e ainda com observância do pactuado no Contrato Administrativo nº 060/2018-PMON, celebrado entre o Município de Ourilândia do Norte e a empresa **CONSTRUSERV SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, proveniente da Concorrência Pública nº 0034/2018-PMON.

1.2- Fica fazendo parte integrante deste contrato independente de transcrição:

- a) – o Processo de Dispensa de Licitação nº 000045/2020-PMON;
- b) – o Aditivo ao Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 003/2017 – firmado entre o Ministério Público do Estado do Pará e o Município de Ourilândia do Norte;
- c) - o processo de Concorrência Pública nº 0034/2018-PMON;
- d) – o Contrato Administrativo nº 060/2018-PMON;
- e) – o Primeiro Termo Aditivo ao Contrato Administrativo nº 060/2018-PMON;
- f) – a Lei Municipal nº 770/2020;
- g) – o Decreto Municipal nº 105/2020.

Parágrafo Único: A Locação do Imóvel destina-se exclusivamente para fins comerciais, ficando proibida a utilização para fins residenciais.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS RECURSOS E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1 - Os recursos financeiros para cobrir as despesas com a locação pactuada no presente instrumento serão de origem própria do orçamento municipal e correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

20.122.0002.2021.0000 – Manutenção da Sec. Mun. de Agricultura, Ind. e Comercio.

3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

2.2 – Nas prorrogações da locação e renovações da mesma deverá ser ajustada a classificação orçamentária ao orçamento vigente na época.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO, PRAZO DA LOCAÇÃO E EMPENHO

3.1 – a vigência do presente contrato será de 60 (sessenta) meses iniciando no ato de sua assinatura, ou seja inicia-se em 02 de dezembro de 2020 e findará em 02 de dezembro de 2025;

3.2 – A cada período de 12 (doze) meses deverá ser providenciado termo aditivo reajustando o valor mensal e adequando a classificação orçamentária para o exercício, bem como providenciado pela administração o competente empenho;

3.2.1 – O empenho inicial da despesa compreenderá apenas o mês de dezembro de 2020, ficando o Município por força dos acordos assumidos, obrigado a emitir novo empenho no início de cada exercício, tanto para o valor da locação, quanto para o valor da taxa de condomínio;

3.2.2 – A locação se estenderá períodos sucessivos não superior a 60 meses como prevê o artigo 57 da Lei 8.666/93;

3.3 - Após findado o prazo inicial da locação fica assegurado o direito de relocação por um período mínimo de 30 (trinta) meses nos termos do já mencionado no edital da CONCORRÊNCIA n.º 0034/2018-PMON e do Aditivo ao Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta – TAC Nº 003/2017, firmado entre o Ministério Público e o Município de Ourilândia do Norte-Pa;

3.4 – A finalidade do empreendimento como mini shopping durará por um período mínimo de 15(quinze) anos, findo esse prazo, o empreendimento estará livre para qualquer finalidade de escolha do proprietário;

3.5 - Após o período de 60 (sessenta) meses o valor correspondente ao do arremate do terreno no presente leilão (venda/alienação) R\$ 1.277.000,00 (um milhão duzentos e setenta e sete mil reais), será convertido em aluguel pelo período mínimo de 30 (trinta) meses, correspondente ao subsídio pago pelo município, sendo que neste período os usuários cadastrados e ocupantes dos boxes, passarão a pagar o percentual de 50% (cinquenta por cento) calculado sobre 1% (um por cento) do valor total do projeto;

3.6 - Após o período de 90 (noventa) meses o município não possuirá nenhuma responsabilidade de qualquer subsídio com a locação do imóvel construído (mini shopping), passando a negociação da locação a ser livre entre o proprietário/locador e os usuários/inquilinos.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E REAJUSTES E TAXAS

4.1 – Para efeito do cálculo do valor mensal da locação foi utilizado o valor do projeto/empreendimento, que compreende valor do terreno e valor da obra, e sobre este calculado 1% (um por cento) para definir o valor mensal, como segue:

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURILÂNDIA DO NORTE

Avenida das Nações nº 415 - CEP 68390-000 - Ourilândia do Norte - Pará
CNPJ Nº 22.980.643/0001-81 www.ourilandia.pa.gov.br PABX: (94) 343-1289/1284

VALOR DO PROJETO	VALOR MENSAL	MUNICÍPIO	BENEFICIÁRIO
Valor do Terreno: R\$ 1.277.000,00. Valor da Obra R\$: 3.382,766,55.	Valor Mensal 1% do Projeto.	Responsabilidade do município, arcar com 70% de 1% do Valor do Projeto	Responsabilidade do Beneficiário arcar com 30% de 1% do Valor do Projeto
Total do Projeto: R\$: 4.659.766,55	R\$: 46.597,67	R\$: 32.618,37	R\$: 13.979,30

4.2 – O valor mensal de responsabilidade do Município de Ourilândia do Norte com a locação é de **R\$: 32.618,37** (trinta e dois mil seiscentos e dezoito reais e trinta e sete centavos), correspondente a 70% (setenta por cento) calculado sobre 1% (um por cento) do valor do projeto;

4.2.1 – ao valor do aluguel mensal será acrescido a taxa de condomínio de **R\$ 17.182,92** (dezesete mil cento e oitenta e dois reais e noventa e dois centavos);

4.2.2 – o valor mensal comprometido do orçamento em valores atuais é de **R\$ 49.801,29** (quarenta e nove mil oitocentos e um reais e vinte e nove centavos), somados o valor da locação mensal e taxa de condomínio;

4.3 – O valor da locação mensal foi calculado seguindo a metodologia já pactuada previamente no Aditivo ao Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 003/2017 (Mini Shopping Popular), firmado entre o Município de Ourilândia do Norte e o Ministério Público do Estado do Pará, no processo de Concorrência Pública nº 0034/2018-PMON e no Contrato Administrativo nº 060/2018-PMON;

4.4 - O período total de locação por força dos acordos já firmados que deverá ser custeado em 70% pelo município será de 60 (sessenta) meses, que perfaz um montante de R\$ 1.957.102,20 (um milhão novecentos e cinquenta e sete mil cento e dois reais e vinte centavos), em valores atuais, passíveis de revisão pelos índices oficiais divulgados pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, para locação de imóveis ou outros índices que venham a substituir;

4.5 - O pagamento do aluguel deverá efetuado até o quinto dia útil após o vencimento da mensalidade, que inicia-se no ato da assinatura do contrato e finda a cada 30 dias;

4.6 – Será permitido somente pagamento antecipado da mensalidade em curso, não sendo permitido qualquer adiantamento de mensalidades futuras;

4.7 - Por força do já pactuado, fica o empreendimento, bem como os usuários dos boxes, isentos do pagamento de IPTU, referente à área do empreendimento pelo mesmo prazo da finalidade do empreendimento, ou seja por 15 (quinze) anos, sendo este benefício extinto tão logo haja mudança de finalidade ou no encerramento de 15 (quinze) anos do empreendimento;

4.8 – Por força da **Lei Municipal nº 770/2020**, os usuários dos 40 (quarenta) boxes, ficam isentos do pagamento das taxas de condomínio da manutenção da área comum, da iluminação pública, alvará de localização e funcionamento, vistorias e licenças da vigilância sanitária municipal, consumo de água potável, taxa de coleta de lixo e outros de competência municipal;

4.8.1 – As taxas dispensadas pela Lei Municipal nº 770/220, serão de responsabilidade do município, que deverão ser pagas mediante fatura de taxa de condomínio emitida pela empresa locadora, conforme regulamenta o Decreto Municipal nº 105/2020;

4.8.2 - A taxa de condomínio foi estabelecida pelo Decreto Municipal nº 105/2020 em R\$ 10,70 (dez reais e setenta centavos) por metro quadrado de utilização;

4.8.3 – A área de uso individual dos boxes e de uso coletivos perfazem um total de 1.605,88m², assim a taxa de condomínio total fica estabelecida em **R\$ 17.182,92** (dezesete mil cento e oitenta e dois reais e noventa e dois centavos), que será de responsabilidade do locatário sua quitação mensal;

4.8.4 – O locatário deverá providenciar o devidos empenhos da taxa de condomínio.

4.9 – As despesas de Administração e manutenção do empreendimento (tanto físico quanto organizacional), será de inteira responsabilidade do proprietário, todavia deverá ser ressarcido daquelas taxas dispensadas pela Lei Municipal nº 770/2020.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1 - O Locatário declara ter procedido à vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se:

- a) - Realizar os pagamentos referente ao subsídio de locação já detalhados neste contrato;
- b) - Realizar a seleção dos usuários que serão beneficiários da locação e encaminhar lista nominal e definições de área de atuação;
- c) – Renovar a locação pelo período já mencionado e proceder com a relocação para atender a todos os acordos antes firmados;
- d) – Providenciar a substituição do usuário do boxe que deixar de pagar por 03 (três) meses consecutivos, sua contribuição na locação, ressalvados os casos em que for devidamente justificado e acordado entre as partes locador/locatário/usuário inquilino;
- e) – Colaborar com o locador no recebimento da parcela do aluguel em atraso dos usuários, podendo até mesmo se responsabilizar pela quitação das parcelas, se aprovado em legislação municipal;
- f) – Realizar os pagamentos da taxa de condomínio mensalmente, nos valores estabelecidos no Decreto Municipal nº 105/2020.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 - Obriga-se o Locador a locar o imóvel aos comerciantes instalados no **Mini Shopping Popular** ou ao representante legal dos mesmos, depois de findado o presente contrato, salvo se houver manifestação escrita de desinteresse por parte dos comerciantes;

6.2 - Não transferir ou ceder a presente locação a terceiros sem a autorização expressa do Locatário;

6.3 – Manter nos espaços comum: a higiene, o funcionamento das instalações sanitárias, elétricas, pintura e demais necessárias para o perfeito funcionamento do empreendimento;

6.4 – Firmar com cada comerciante/inquilino (usuário do boxe) contrato/acordo para utilização do boxe e espaços comuns, definindo taxas e obrigações, bem como receber destes o valor correspondente e proporcionalmente de cada boxe, referente à parcela de 30% (trinta por cento) calculado sobre 1% (um por cento) do valor final do empreendimento, que corresponde a R\$ 13.979,30 (treze mil novecentos e setenta e nove reais e trinta centavos), valor que deverá ser dividido proporcionalmente entre os 40 (quarenta) usuários/beneficiários dos boxes;

6.5 – Comunicar às autoridades do Município de Ourilândia do Norte quaisquer irregularidades ou ocorrências que possam desvirtuar o objetivo do empreendimento ou de qualquer forma infringir a legislação civil e criminal;

6.6 – Emitir fatura devidamente atestada contra o poder público municipal do valor correspondente à parcela mensal pactuada na locação de responsabilidade do Município de Ourilândia do Norte;

6.7 – Encaminhar ao gestor municipal (locatário) relação nominal dos usuários que deixarem de cumprir com sua parcela de responsabilidade no pagamento do aluguel, detalhando período de atraso e valores;

6.8 – Emitir fatura contra o locatário da taxa de condomínio no valor pactuado no item 4.8.3 da cláusula quarta;

6.9 – Em caso de atraso no pagamento das mensalidades da locação, acionar os meios legais para receber o aluguel em atraso, aplicando multas e juros, tanto do usuário do boxe, quanto do município, se for o caso;

6.10 – Com amparo na Lei Federal nº 8.245/1991, fica estabelecido que a sobre a parcela do aluguel em atrasado é de 10% (dez por cento) do valor da parcela, com acréscimo de 1% (um por cento) por mês de atraso.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE DO ALUGUEL

7.1 - O valor do aluguel será reajustado anualmente, com base índices oficiais divulgados pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, para locação de imóveis ou outros índices que venham a substituir, acumulado nos doze meses anteriores.

CLÁUSULA OITAVA - DAS ALTERAÇÕES DESTE CONTRATO

8.1 – Durante toda a vigência deste contrato, o mesmo poderá ser modificado por meio de termo aditivo, exceto as suas cláusulas 1ª, 3ª e 4ª, porque as partes firmam como cláusulas irrevogáveis e irretiráveis exceto e somente se houver modificações no Termo de Ajustamento de Conduta, firmado entre o Ministério Público do Estado do Pará e o Município de Ourilândia do Norte.

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS NO IMÓVEL

9.1 - Toda e qualquer benfeitoria deve ser autorizada pelo LOCADOR, ainda que útil ou necessária e ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas;

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1 - A rescisão do contrato por parte do LOCADOR acarretará, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial por parte do LOCATÁRIO, o direito de retomar o terreno onde fora construído o empreendimento ou ser ressarcido de seu valor proposto pela empresa vencedora da Concorrência Pública nº 0034/2018-PMON e corrigido monetariamente pelo INPC ou outro índice que venha substituí-lo e, sem prejuízo das sanções previstas na legislação pertinente, até a completa indenização de danos que porventura venha existir.

10.2 - A rescisão amigável somente será possível se houver a concordância dos comerciantes alocados no imóvel, do locador, do locatário e do Ministério Público do Estado do Pará.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 - Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficarão as partes, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes;

11.2 - Ocorrerá a rescisão deste contrato de pleno direito no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado às obras que importem na sua reconstrução total, parcial que impeçam o uso do mesmo por mais de trinta dias consecutivos;

11.3 - O Locador e o Locatário se obrigam a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 01 (um) mês de aluguel, que será paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação;

11.4 - O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

11.5 - Os sócios e os herdeiros do LOCADOR se obrigam a cumprir integralmente este contrato, e por parte do LOCATÁRIO os gestores do município sob pena de crime de responsabilidade;

11.6 - A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e à Lei nº 8.245\91, ficando assegurados ao LOCADOR e ao LOCATÁRIO todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação existente ou que vier a ser promulgada durante a locação;

Fica eleito o foro da Comarca de Ourilândia do Norte-Pa, para a solução de eventuais pendências decorrentes deste contrato, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja;

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente.

Ourilândia do Norte-Pa, 02 de dezembro de 2020.

Município de Ourilândia do Norte
Romildo Veloso e Silva
Prefeito Municipal
Locatário

CONSTRUSERV SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ nº 07.329.932/0001-21
Locador