CONTRATO N°. 03/2020-SEMEST/PMT
PROCESSO ADMINISTRATIVO N°. 00078.000676/2020-16 - SEMEST/PMT
DISPENSA DE LICITAÇÃO 2020

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA SOLIDÁRIA DE TERESINA E A EMPRESA IMOBILIÁRIA HALCA E DANIEL LTDA, NOS TERMOS DO ART. 24, INCISO X, DA LEI FEDERAL N°. 8.666/93.

O MUNICÍPIO DE TERESINA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Marechal Deodoro nº 860, Palácio da Cidade, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA SOLIDÁRIA DE TERESINA - SEMEST**, com sede na Av. Campos Sales, 1292, Centro, Teresina-PI, CNPJ nº 06.554.869/0022-99, representada por seu Secretário **RICARDO BANDEIRA LOPES – denominada** simplesmente **CONTRATANTE,** e de outro a Empresa **IMOBILIÁRIA HALCA E DANIEL LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 04.735.602/0001-48, com sede na Rua Lizandro Nogueira, nº 1730, centro, CEP 64000-200, Teresina-PI, neste ato representada pelo Empresário **Daniel Duarte e Silva,** brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 1.343.441 SSP/PI e inscrito no CPF/MF nº 785.301.993-91, e o Proprietário do Imóvel Senhor **Antônio Amarilio de Sá e Ferreira**, aqui denominado **LOCADOR,** inscrito no CPF n° 201.627.582-00, portador da carteira de identidade n°1.651.383 SSP-PI, residente e domiciliado nesta capital, resolvem de comum acordo firmar o presente **Contrato de Locação de Imóvel**, observando o Processo Administrativo n°. **00078.000676/2020-16** - SEMEST/PMT, de acordo com a Lei Federal nº. 8.666/93, de 21 de junho de 1993, e suas alterações, mediante cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

O LOCADOR dá em locação, o imóvel prédio comercial de 02 pavimentos med. 1.100 m^2 de área construída, pavimento térreo – salão principal med. 12 x 24 com pé direito 4 metros sem nenhuma cobertura coluna (vão livre), 02 banheiros localizados no fundo da direita, sala med. 5x5 m^2 localizada próximo aos banheiros, acesso por duas portas uma frontal e uma lateral pela rua particular de acesso ao estacionamento que fica no fundo, área de apoio com entrada independente pela rua particular composta de uma recepção, corredor, sala de circulação e 03 salas grandes, totalizando 90m^2, rua particular de acesso ao estacionamento no fundo do prédio de 4m^2 de largura, estacionamento frontal para 4 carros e estacionamento no fundo da

loja para 10 carros, 02 escadas para o pavimento superior uma reta localizada no salão principal e uma redonda localizada na área de apoio, fosso para elevador de carga (não utilizado). Pavimento superior: salão de ligação entre várias salas med. 12x25m^2, 02 banheiros, uma cantina com pia e bancada em granito, salão de 7x12m^2, 02 salas totalizando 4x10m^2, jardim interno para ventilação e iluminações naturais, 04 salas localizadas na parte frontal da loja med. 7x16m^2, uma ante sala ligando 02 salas totalizando 6x10m^2, um grande vazio de ligação visual entre o pavimento inferior com o superior, fachada de vidro, prédio com linhas modernas, grandes espaços sem colunas, estrutura de aço, situada à Av. Campos Sales, 1292 Centro – 64000-300, Teresina-PI, pelo prazo de 12 (doze) meses, a iniciar em 11/08/2020, para terminar em 11/08/2021, a ser pago todo dia 05 de cada mês.

Parágrafo Primeiro: Sendo da vontade do LOCATÁRIO prorrogar o Contrato de Locação, após o término do período acima aprazado, o mesmo será feito até 30 (trinta) dias antes do vencimento do mesmo, para que seja assinada a renovação contratual, se for conveniente para ambas as partes. Caso não o faça, presumir-se-á prorrogada a locação por igual período, mantida as demais cláusulas e condições do Contrato, podendo o LOCADOR denunciar o contrato a qualquer tempo, nos termos do Art. 46 da Lei 8.245/91.

Parágrafo Segundo: Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula Primeira, não poderá o LOCADOR retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO. No caso de devolução do imóvel ao Locador antes do prazo, o Locatário pagará a indenização prevista na **Cláusula Décima Quarta.**

CLÁUSULA SEGUNDA-DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente Contrato, destina-se exclusivamente para fim Comercial, ficando o LOCATÁRIO proibido de mudar a destinação, ceder ou transferir a LOCAÇÃO, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, a qualquer título, sob pena de configurar infração contratual e possibilitar ao Locador requerer a rescisão da locação. Para fins de direito, a destinação do imóvel será a de ATIVIDADE ADMINISTRATIVADA e sede da Secretaria Municipal de Economia Solidária de Teresina – SEMEST.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel, livremente pactuado, será de R$ 11.264,00 (onze mil, duzentos e sessenta e quatro reais) por mês, **a ser pago pelo LOCATÁRIO, no dia 05 (cinco) de cada mês, através de depósito no Banco do Brasil – Agência 3219-0, Conta 25502-5 da Imobiliária Halca e Daniel Ltda.**

Parágrafo Primeiro: O aluguel mensal acima pactuado será renovado e reajustado após 12 (doze) meses, através de termo aditivo, se não houver nada em contrário até a data de seu

término, pela variação do IGPM/FGV, em conformidade com o que determina a legislação vigente (Medida Provisória 1.079 de 28/07/95).

Parágrafo Segundo: Na falta do IGPM/FGV, seja por motivo de extinção ou não, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPC (FIPE), IGP (FVG) e o IPC (FGV), respectivamente pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 3 (três) índices, negociados pelas partes: LOCADOR e LOCATÁRIO, que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– FONTE DE RECURSOS

Os recursos financeiros correrão por conta das seguintes dotações orçamentárias:
Projeto/Atividades: Sinergia 35001 11334 0007 1508;
Fonte de recursos: 001.100 – RECURSOS DO TESOURO MUNICIPAL;
Elemento de despesa: 3.3.90.39- Outros Serviços de Terceiros- P. Jurídica.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

1 Compete ao LOCADOR:

a. Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado no estado em que se encontra;
b. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
c. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel a ser definido no decorrer da execução deste Contrato, conforme a **CLÁUSULA SEGUNDA;**
d. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
e. Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrições minuciosas de estado do imóvel, quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais existentes;
f. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo descriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
g. Exibir ao **LOCATÁRIO,** quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
h. Prestar esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo **LOCATÁRIO;**
i. **Pagar o tributo IPTU respectivo do imóvel.**

II – Compete ao LOCATÁRIO:

a. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legais ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
b. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que destina, devendo tratá-lo mesmo cuidado como se fosse seu;
c. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
d. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as turbações de terceiros;

e. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares visitantes ou prepostos;
f. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
g. **Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de taxas de água e energia e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário**;
h. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
i. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. Lei n 8.245/1995;
j. Obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes dessas atividades.
k. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** ou à administradora toda e qualquer correspondência, intimações, documentos, cobrança de tributos, carnês de pagamentos de prestações, encargos condominiais, atas de convocações de assembleias de condomínio, ainda que dirigidas ao **LOCATÁRIO.**

CLÁUSULA SEXTA - DA VISTORIA DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara que a vistoria foi dispensada em razão do prédio está locado a SEMEL até o dia julho de 2020, e sendo repassado para a SEMEST em agosto de 2020, não sendo efetivada a vistoria por consenso entre as partes.

CLÁUSULA SÉTIMA-DOS ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Além do aluguel, compete ao Locatário o pagamento das despesas ordinárias do consumo de água, luz, taxas de esgoto e saneamento, bem como todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade e todos os emolumentos devidos a órgãos administrativos.

Parágrafo Único: O LOCATÁRIO se obriga, expressamente, a transferir para seu nome, as contas de ÁGUA e ENERGIA, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do início da locação, sob pena de infração contratual que pode culminar em despejo ou no pagamento da indenização prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA.**

CLÁUSULA OITAVA - DAS HIPÓTESES DE DESOCUPAÇÃO, ABANDONO E DESAPROPRIAÇÃO

No ato de devolução do imóvel o LOCATÁRIO deverá apresentar os últimos pagamentos das contas de água, luz e condomínio do último mês. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a soma dos talões do mês anterior, acrescidos da correção monetária do mês.

Parágrafo Único: Quando da devolução das chaves ao final do Contrato, se as mesmas forem restituídas por preposto ou portador do LOCATÁRIO, fica este desde já autorizado pelo Locatário a assinar o respectivo Termo de Entrega de Chaves, assim como acompanhar e assinar o Termo de Vistoria em nome daquele.

CLÁUSULA NONA- DA DECLARAÇÃO DE EMISSÃO DE POSSE

Na hipótese do LOCATÁRIO abandonar o imóvel, fica o LOCADOR e/ou a Administradora autorizada a imitir-se na sua posse, a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE EMISSÃO DE POSSE, firmado, pelo LOCADOR e 02 (duas) testemunhas idôneas.

CLÁUSULA DÉCIMA-DA DESAPROPRIAÇÃO

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato reservando ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA INTIMAÇÃO DE SAÚDE PÚBLICA

Nenhuma intimação de Saúde Pública será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão de contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

CLÁUSULADÉCIMA SEGUNDA-DA EXPRESSA PROIBIÇÃO DE SUBLOCAR O IMÓVEL

A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste Contrato ou permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o Locatário deixar de usá-lo, caracterizará grave infração contratual que acarretará a rescisão da locação em qualquer época de sua vigência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em caso de venda do imóvel, o LOCATÁRIO será notificado do Direito de Preferência, previsto na Lei do Inquilinato, através de carta com aviso de recebimento (AR ou SEED). Não se manifestando o LOCATÁRIO no prazo legal de 30 (trinta) dias, será considerado como desistente. Não efetuando a compra do imóvel, o LOCATÁRIO autoriza o LOCADOR ou a imobiliária autorizada a mostrar o imóvel a futuros pretendentes, desde que o faça acompanhado de um corretor credenciado pela empresa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA-DA INDENIZAÇÃO CONTRATUAL

Fica estipulada uma indenização de1(um) mês do aluguel vigente na data da ocorrência, à parte que infringir quaisquer cláusulas deste Contrato.

Parágrafo Único: Se o LOCATÁRIO rescindir o contrato de locação, por motivo de desocupação do imóvel, antes que este complete 12 (doze) meses, ficará obrigado a pagar a indenização acima prevista. No entanto, se esta rescisão ocorrer após 12 (doze) meses de vigência do Contrato de locação, não incidirá tal indenização, porém, desde que a desocupação seja informada mediante aviso por escrito à imobiliária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos do Art. 6º, parágrafo único, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO

1. Constituem motivos para rescisão do Contrato:
a) o não cumprimento de cláusulas contratuais;
b) paralisação na prestação dos serviços sem a devida justificativa;
c) a decretação de falência ou instauração de insolvência civil da empresa;
d) a dissolução da sociedade;
e) por razões de interesse público de alta relevância, o **LOCATÁRIO** poderá promover a rescisão unilateral do Contrato mediante notificação por escrito ao **LOCADOR,** que acontecerá com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
f) se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte do **LOCADOR,** cabendo o **LOCATÁRIO** a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado em que se encontrava antes do evento. Ficará ressalvado o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, por ventura, fizer.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A rescisão unilateral dar-se- à, sempre, tomando como Termo Final do Contrato o último dia do mês, após o decurso do prazo determinado no anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O **LOCATÁRIO,** no caso da rescisão unilateral, sem que haja culpa do **LOCADOR,** com base nos incisos XII a XVII, art.78 da Lei Federal n 8.666/1993, ressarcirá o **LOCADOR,** dos prejuízos, regulamente comprovados que houver sofrido, conforme dispões o § 2º do art. 79, da referida Lei.

PARÁGRAFO TERCEIRO -No caso de rescisão do presente Contrato, o LOCADOR **receberá somente o valor correspondente aos serviços prestados, deduzidos o valor de multa contratual prevista na cláusula décima quarta.**

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOSOMISSOS

Os casos omissos serão submetidos a parecer do Órgão jurídico da **PREFEITURAMUNICIPALDE TERESINA,** e resolvidos de conformidade com o preceituado na LeiFederal8.666/93, suas alterações posteriores, além de outras leis pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– DA PUBLICAÇÃO

A **LOCATÁRIA,** até o 5º (quinto) dia do mês subsequente à assinatura deste Contrato, providenciará a sua publicação, no Diário Oficial do Município (DOM), visando garantir, a eficácia do ato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

Fica eleito o foro da cidade de Teresina, Estado do Piauí, como competente para dirimir as questões decorrentes da execução deste Contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento juntamente com 02 (duas) testemunhas, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que surtam os efeitos reais e jurídicos nele previstos.

Teresina, 11 de agosto de 2020.

CONTRATANTE

CONTRATADO

PROPRIETÁRIO

TESTEMUNHAS:

_____

CPF:

_____

CPF: