ESTADO DO PIAUÍ
Prefeitura Municipal de Teresina
**ARSETE** - Agência Municipal de Regulação de Serviços Públicos de Teresina

# CONTRATO 002/2022 - ARSETE/PMT

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A ARSETE - AGÊNCIA MUNICIPAL DE REGULAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS DE TERESINA E A EMPRESA J PATRICIO SERVICOS IMOBILIARIOS EIRELI – ME EM OBSERVÂNCIA ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993 E LEI FEDERAL Nº. 8.245/1991 E DEMAIS LEGISLAÇÃO VIGENTE.

Processo nº 00055.000268/2022-51.

ARSETE - Agência Municipal de Regulação de Serviços Públicos de Teresina, pessoa jurídica de direito público integrante da administração indireta do município de Teresina, com sede na Avenida Dom Severino, 587 - Bairro Fátima - - CEP 64049-375 - Teresina - PI, inscrita no CNPJ sob n° 08.658.069/0001-19, neste ato representada por seu Diretor- Presidente, Sr. ADOLFO JÚNIOR DE ALENCAR NUNES, CPF nº 102.025.953-15, RG nº 114.335-SSP/PI, residente e domiciliado na AV. Sen. Area Leão, 1675, Apt. 700,Condomínio Ville Clermont, jóquei Clube, Teresina-PI, doravante denominada CONTRATANTE, e J PATRICIO SERVICOS IMOBILIARIOS EIRELI - ME, CNPJ 21.414.809/0001-30, registrada no CRECI - 0392-Pj, com escritório sito à Avenida Lindolfo Monteiro, Nº 1423, Bairro: Fátima, CEP: 64049-440, Teresina – PI. Telefone: (86) 3235-8000, neste ato representada por seu sócio JOSÉ PATRICIO ROCHA, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 2.818.033 SSP-PI e CPF nº 036.330.923-31, residente e domiciliado na Rua Áurea Freire, 1231, Apto 800, Bairro Jóquei Clube, CEP 64049-160, Teresina (PI), tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 00055. 000268/2022-51 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e Lei Federal nº. 8.245/1991 resolvem celebrar o presente Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Contrato tem como objeto a locação de Prédio comercial, situado na Rua Sete de Setembro, nº 1405, Bairro Centro, Teresina-PI, CEP: 64.000-210, medindo aproximadamente 483,75m² de área útil, com as seguintes características: casa comercial, com 02 pavimentos, sendo: 1º pavimento, 02 salas amplas, 02 W.C. adaptados para cadeirantes, 02 cozinhas uma dependência para deposito, 2º pavimento: 01 sala ampla, 01 varanda, 02 banheiros sociais, para abrigar a sede da ARSETE - Agência Municipal de Regulação de Serviços Públicos de Teresina.

1.2. O imóvel mencionado na subclaúsula anterior está matriculado sob o nº R-12-4.090, ficha 01, livro 02, na matrícula nº. 4.090, lavrado no 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis e Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas – 2ª Circunscrição.

1.3. É vedada a sublocação total ou parcial do imóvel locado.

1.4. São partes integrantes deste Contrato, como neste transcritas estivessem: a Proposta Comercial, o Laudo de Avaliação do Imóvel, o Termo de Dispensa de Licitação e demais peças que compõem o Processo Administrativo nº. 00055.000268/2022- 51.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n° 8.666, de 1993, os quais autorizam a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização

condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

3.1. A LOCADORA observará, no cumprimento deste contrato, o disposto no art. 22 da Lei nº. 8.245/91, bem como as seguintes obrigações:

3.1.1. Apresentar, para aprovação da LOCATÁRIA, no prazo de 05 (cinco) dias contados da assinatura do presente contrato, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas de expediente, banheiro e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;

3.1.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.3. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

3.1.4. Arcar com débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviços de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores a locação.

3.1.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre o bem alugado;

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

3.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.8. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.9. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.11. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;

4.1.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.6. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.7. Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.8. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

4.1.10. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.11. Providenciar a atualização do auto de vistoria do corpo de bombeiros;

4.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água, posteriores à locação e referentes ao período de vigência contratual;

4.1.13. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano-IPTU.

4.1.14. Pagar as taxas de administração e de intermediações, se existirem.

4.1.15. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.16. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.17. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado;

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS

5.1. Qualquer benfeitoria, construção e/ou ascensão, ou seja, tudo aquilo que irá acrescentar a estrutura do imóvel objeto deste, deverá de imediato e previamente, ser submetida à autorização EXPRESSA do LOCADOR.

5.2. O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel locado às suas expensas, as necessárias modificações desde que não afetem a estrutura do imóvel, respeitada a prévia autorização do LOCADOR.

5.3. É defeso ao LOCATÁRIO, sob pena de rescisão da locação, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações sem prévio consentimento escrito do LOCADOR.

5.4. As benfeitorias necessárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que a LOCATÁRIA seja integralmente indenizada.

5.5. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria necessária removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao

imóvel.

5.6. O valor das benfeitorias necessárias não removíveis, realizadas pela LOCATÁRIA, poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, nos limites estabelecidos pelas partes.

5.7. As benfeitorias voluptuárias e úteis somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização do LOCADOR.

5.8. As benfeitorias voluptuárias e úteis não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizadas, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$ 8.000,00 (oito mil reais), será acrescido ao percentual da garantia de 6% (seis por cento) ao mês previsto no item 8.1, taxa de serviço administrativo de R$ 13,00 (treze reais) mensal, e taxa de adesão a modalidade da garantia de R$ 100,00 (cem reais) apenas no primeiro pagamento, conforme clausula contratual 8.1, perfazendo o valor total no primeiro mês de R$ 8.593,00 (oito mil quinhentos e noventa e três reais), demais meses R$ 8.493,00 ( oito mil quatrocentos e noventa e três reais) e valor total anual de R$ 102.016,00 (cento e dois mil e dezesseis reais).

6.2. O valor do serviço administrativo no importe de R$ 13,00 (treze reais) corresponde ao serviço da Imobiliária para ligação, desligamento e transferência da titularidade junto às concessionárias de energia e água.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel ocorrerá até o décimo dia útil após o recebimento da fatura ou recibo, mediante ordem bancária (Banco do Brasil) na conta corrente da CONTRATADA, que deverá indicar a agência, localidade, conta corrente, para que seja feito o pagamento correspondente. Estas informações devem constar da fatura.

7.2. A CONTRATADA não receberá pagamento enquanto houver pendências de obrigações que tenham sido impostas em virtude de penalidades ou inadimplemento. Cessadas estas causas, os pagamentos serão retomados sem que haja qualquer direito a atualização monetária.

7.3. Para efeito de pagamento, a CONTRATADA deverá apresentar os documentos abaixo relacionados:

7.3.1. Certidão Negativa de Débitos CND emitida pelo INSS;

7.3.2. Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

7.3.3. Certidão de Regularidade Fiscal para com as Fazendas: Federal, estadual e Municipal.

7.4. O não pagamento dos aluguéis e encargos no prazo previsto na cláusula 7.1 acarretará ao LOCATÁRIO:

7.5. Multa de 10% sob o valor em atraso, além de ser o débito acrescido de juros de mora ao dia no importe 0,33% ao dia, e correção monetária pelo IGPM (Índice Geral de Preço de Mercado), em caso de falta deste índice, seja por motivo de extinção ou não divulgação, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPC(FIPE), IGP(FGV) e o INPC/IBGE, respectivamente pela ordem.

7.6. Decorrido o prazo de 60 (sessenta) dias do vencimento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio encaminhado ao DEPARTAMENTO JURÍDICO da PRESTADORA, para cobrança amigável e/ou judicial.

7.7. Fica desde já estabelecido que no caso de cobrança amigável, serão devidos HONORÀRIOS ADVOCATÌCIOS de 10% sobre o montante devido. Contudo, se necessário o

procedimento judicial, os honorários serão de 20% sobre o valor da causa/débito.

7.8. No caso de Ação de Despejo, suportará ainda o LOCATÁRIO, o pagamento das custas do processo.

## 8. CLÁUSULA OITAVA – DA CARÊNCIA

8.1. O locador concede ao locatário carência do valor de 50% (cinquenta por cento) de um mês de aluguel em referência à necessidade do locatário em adaptar e adequar o imóvel as suas necessidades.

8.2. A carência de que trata o item 8.1, diz respeito apenas a dispensa do pagamento de aluguel, sendo que os demais encargos locatícios contratuais (IPTU, luz, água, vigilância e internet) e legalmente exigíveis, deverão ser pagos pelo locatário nos seus respectivos vencimentos.

## 9. CLÁUSULA OITAVA – SEGURO- GARANTIA

9.1. Fica estabelecido como forma de garantia do presente contrato o seguro garantia (cadastro positivo). O valor contratualmente estabelecido será acrescido de 6% (seis por cento) mensal, e R$ 100,00 (cem reais) no primeiro aluguel referente a taxa de adesão, a ser revertido em favor da prestadora de serviços imobiliários (CNPJ 21.414.809/0001-30,).

9.2. O valor pago estabelecido no caput, não será devolvido ao locatário em nenhuma hipótese, pertencendo à administradora.

9.3. O pagamento do percentual de 6% (seis por cento) não isentará ao locatário de nenhum encargo decorrente deste contrato de locação, podendo, em caso de inadimplência, serem propostas as medidas judiciais cabíveis.

## 10. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

10.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar de 20 de junho de 2022, podendo ser prorrogado por mútuo acordo entre as partes, mediante termo aditivo, na forma da Lei.

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

10.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a LOCATÁRIA e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

10.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

11.1. Caso a LOCADORA decida pela venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a LOCATÁRIA tem preferência para adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, devendo ser dado conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/1991.

11.2. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio, em especial o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus real.

11.3. O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará no prazo de 30 (trinta) dias se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta.

11.4. A LOCATÁRIA preterida no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver

para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

11.5. Na hipótese de a LOCATÁRIA não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até o seu termo final, nos termos do art. 8° da Lei Federal nº 8.425/91.

11.6. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual "cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada", a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação à registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REAJUSTE

12.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

12.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos da ARSETE, na dotação abaixo discriminada: Fonte recursos: 1.759.703, Elemento: 3.3.90.39 Outros Serviços de Terceiros – P. Jurídica, Projeto Atividade: 27001.04125.0017.2.169 – Administração da ARSETE.

## 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO

14.1. A execução e acompanhamento deste instrumento contratual serão fiscalizados por servidor designado para exercício de tal função mediante Portaria publicada no Diário Oficial do Município.

14.2. À Fiscalização compete, entre outras atribuições estabelecidas pelo Decreto Municipal nº.22.166/2022 ou outro que venha substituí-lo:

14.3. Exercer toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual.

14.4. Solicitar à Contratada e seus prepostos, por escrito e devidamente protocolado, com, no mínimo, 02 (dois) dias de antecedência, todas as providências necessárias ao bom andamento da execução deste contrato;

14.5. Anexar aos autos do processo administrativo correspondente, cópia dos documentos escritos que comprovem essas solicitações de providências;

14.6. Atestar no processo administrativo de pagamento requerido pela Contratada;

14.7. Informar imediatamente, no prazo máximo de 02 (dois) dias a contar da data do conhecimento pelo fiscal do contrato, ao Setor de Contratos do órgão/entidade quaisquer erros, imperfeições ou desacordos com as especificações ou prazo de execução dos serviços que forem verificadas na execução deste contrato para que a contratada seja acionada juridicamente no prazo máximo de 02 (dois) dias a contar da data do conhecimento pelo fiscal do contrato;

14.8. Acompanhar os prazos de execução e de vigência deste termo contratual, manifestando-se quanto ao interesse de renovação do contrato informando ao Setor de Contratos do órgão/entidade no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do término destes prazos.

14.9. Verificar a conformidade da execução contratual com as normas especificadas

14.10. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, não implica em corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus agentes, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666/93.

14.11. Caberá aos fiscais do contrato, dentre outras atribuições, determinar providências necessárias ao regular e efetivo cumprimento contratual, bem como anotar e enquadrar as infrações contratuais constatadas, comunicando as mesmas ao seu superior hierárquico;

14.12. As decisões e providências que ultrapassarem as competências dos Fiscais deverão ser solicitadas ao seu gestor, em tempo hábil, para a adoção das medidas que se fizerem necessárias.

## 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DA GESTÃO CONTRATUAL

15.1. A GESTÃO deste instrumento contratual será realizada por servidor designado para exercício de tal função mediante Portaria publicada no Diário Oficial do Município, na forma do Decreto Municipal nº 22.166/2022.

15.2. À GESTÃO CONTRATUAL, compete, dentre outras atribuições regulamentadas por Decreto Municipal:

15.2.1. Acompanhamento da execução e fiscalização do fiel cumprimento das obrigações pactuadas no referido contrato sob sua gestão;

15.2.2. Descrição circunstanciada da execução do contrato;

15.2.3. Eventual descumprimento das cláusulas ajustadas;

15.2.4. Coordenação da atividade do Fiscal do Contrato, solicitando-lhe todas as informações que entender necessárias e adotando as devidas providências para as questões que venha a tomar conhecimento;

15.2.5. Ocorrências em que julgar pertinentes relatar, ante a possibilidade de interrupção ou suspensão da execução do contrato.

## 16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos artigos 58, I e art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993 e pela Lei Federal nº. 8.245 de 1991.

## 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará a LOCADORA às penalidades de:

17.1.1. advertência;

17.1.2. Multa:

17.1.3. Moratória de 0, 3% (zero vírgula três por cento) por dia sobre o valor mensal da locação, até o limite de 60 (sessenta) dias e;

17.1.4. Compensatória equivalente a um mês do valor de aluguel vigente.

17.1.5. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a 02 (dois) anos.

17.1.6. Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

17.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

17.3. As multas devidas por prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidas dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos em dívida ativa do Município e cobrados judicialmente;

17.4. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da notificação para pagamento enviada pela LOCATÓRIA.

## 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

18.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

18.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

18.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

18.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n° 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

18.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

18.6. Em caso de rescisão unilateral imotivada, por parte da LOCATÁRIA, antes do término do prazo estipulado neste contrato, fica acertado a inexistência de multa, desde que a parte que pretende rescindir comunique a outra, por escrito, com prazo mínimo de 30 dias, sob pena de assim não fazendo, arcar com multa convencional e irredutível de um mês do valor do aluguel em vigor na época da infração, sem prejuízo das outras penalidades previstas.

18.7. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4° da Lei n° 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

18.8. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

18.9. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

18.10. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

18.11. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

18.12. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

18.13. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

18.14. Indenizações e multas.

**19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA- DOS CASOS OMISSOS**

19.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991 e na Lei 8.666, de 1993, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA PUBLICAÇÃO

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

**21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- DO EXERCÍCIO DE DIREITOS**

21.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do Contrato, ou exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação contratual, nem renúncia a esse direito, nem impedimento ao seu exercício posterior.

**22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- DO FORO**

22.1. Fica eleito o foro da comarca de Teresina-PI, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Teresina-PI, ___ de _____de 2022.

_____
ARSETE - Agência Municipal de Regulação de Serviços Públicos de Teresina
Adolfo Júnior de Alencar Nunes
Presidente

_____
J PATRICIO SERVICOS IMOBILIARIOS EIRELI - ME
José Patrício Rocha
Sócio Administrador

**TESTEMUNHAS:**

Nome:
CPF:
Assinatura: _____

Nome:
CPF:
Assinatura: _____

Documento assinado eletronicamente por **Adolfo Júnior de Alencar Nunes**, **Diretor Presidente da ARSETE**, em 20/06/2022, às 13:12, com fundamento no Decreto nº 18.316/2019 - PMT.

Documento assinado eletronicamente por **JOSE PATRICIO ROCHA**, **Usuário Externo**, em 20/06/2022, às 15:47, com fundamento no Decreto nº 18.316/2019 - PMT.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site **https://processoeletronico.pmt.pi.gov.br/sei/autenticador** informando o código verificador **4820455** e o código CRC **E22F2A11**.

**Referência:** Processo nº 00055.000268/2022-51 SEI nº 4820455

Avenida Dom Severino, 587 - Bairro Fátima - - CEP 64049-375 - Teresina - PI
- http://www.arsete.teresina.pi.gov.br/