CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
CONTRATO 27/2017/SDU-LESTE
DISPENSA DE LICITAÇÃO, ART.24,X.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO LESTE – SDU LESTE E CONSTRUTORA TAJRA MELO LTDA.

O MUNICÍPIO DE TERESINA, por intermédio da Superintendência de Desenvolvimento Leste – SDU Leste – inscrita no CNPJ 04.239.805/0001-43, com sede, foro e administração nesta capital, na Av. João XXIII, nº. 2715, bairro São Cristóvão, Teresina-PI, CEP: 64.049-010, denominada LOCATÁRIA, neste ato representada por seu superintendente Engenheiro **JOÃO EULÁLIO DE PÁDUA**, brasileiro, casado, portador do RG nº. 122.065 SJSP-PI e CPF 099.821.593-72, domiciliado na Rua Professor Mário Batista, nº. 201, bairro São Cristóvão, Teresina-PI e LOCADOR, **CONSTRUTORA TAJRA MELO LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.760.673/0001-63, estabelecida na BR 343 Km 367,5 Bairro Cuidos, sentido Teresina-Altos com endereço para correspondência na Rua Jorge JoãoTajra, nº.555, Bairro São Cristovão, na cidade de Teresina-PI, CEP:64.056-115, neste ato representada por seu sócio administrador, ROBERTO TAJRA MELO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº. 1.154.952 SSP-PE e CPF nº 078.303.783-04, residente e domiciliado na Rua Jorge João Tajra, nº. 555, São Cristóvão, Teresina-PI, CEP:64.056-115, conforme despacho exarado no Processo Administrativo nº082.03771/2017., e o que mais consta de citado Processo Administrativo que passa a fazer parte integrante deste instrumento, independente de transcrição, e conformidade com as normas da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, com as alterações nela introduzidas até a presente data, as quais submetem as partes para todos os efeitos, tem justo e acordado celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, regendo-se a contratação pelo fixado nas cláusulas seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. A presente locação se destina a abrigar a sede da SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO LESTE – SDU LESTE.

Parágrafo Primeiro: O LOCADOR é, por todos os títulos, legítimo proprietário do imóvel

situado na Av. Zequinha Freire, nº. 370, bairro Uruguai, Teresina-PI, e cede, em locação, parte deste imóvel onde se encontra edificado um edifício tipo galpão, com 1.224,32 m², implantado num terreno de 3.204,46 m², com as seguintes características:

- estrutura em concreto armado e perfis metálicos;
- fechamento em alvenaria de tijolos com aberturas em janelas de aluminio e vidro (1,20x1,00m);
- piso em cimento industrial polido e, Wcs em ceramica PI5 em piso e paredes com altura de 1,80m;
- estrutura da coberta em treliças metálicas e, cobertura em telhas de aço.
- forro em gesso liso pintado;
- divisórias em gesso (circulação e salas de ambiente de trabalho conforme lay out planta baixa do projeto arquitetonico), e alvenaria revestida de cerâmica (sanitários, copa e DML);
- instalações elétricas (luminárias em LED e tomadas), Instalações hidrosanitárias(2 caixas dágua de 1000 l para agua fria, vasos com caixa acoplada Deca e cubas de embutir banheiro publico e de sobrepor wcs privativos) e águas pluviais, cabeamento estruturado (telefone e lógica), instalaçoes para ar condicionado (tubos de cobre e força) e sistema CFTV e sistema de combate a incêndio e pânico, conforme projetos específicos em função do layout funcional definido pelo LOCATÁRIO e desenvolvido pelo LOCADOR;
- Pintura Latex nas paredes e forros e Esmalte sintético em forras e paredes de circulação, sobre massa corrida.
- calçadas em bloket tipo Raquete cor natural;
- muros rebocados, chapiscado e pintura hidracor branca.

Paragráfo Segundo: O galpão mencionado no paragrafo primeiro foi erguido com as caracteristicas acima descrita para atender, especificamente, as necessidades da locatária.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O Presente contrato foi firmado mediando dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, que diz que "para a compra ou 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 – DA VIGÊNCIA:

3.1. O presente contrato tem o prazo de vigência de 05 (cinco) anos, com início em 11/12/2017 e término em 11/12/2022.

3.2. Sendo a vontade da Locatária prorrogar o Contrato de Locação, esta se obriga a procurar a LOCADORA, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial, até 30 (trinta) dias antes do vencimento do mesmo, a fim de que seja assinada renovação contratual, se for conveniente para ambas as partes. Caso não o faça, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato nos termos da Lei 8.245/91.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL E DAS OBRIGAÇÕES:

4.1. Obedecendo o disposto na Lei 8.666/93 e no processo administrativo nº 082.03771/2017 e de acordo com o preço praticado no mercado, o valor do aluguel mensal é de **R$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais)**, que deverá ser pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, desde que, o recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, seja apresentado pelo LOCADOR com três dias úteis de antecedência com crédito na conta corrente do locador nº 95.393-8, agencia nº4249 –8 - Banco do Brasil.

Parágrafo Primeiro – O reajuste do presente contrato dar-se-á anualmente, conforme determina a legislação ora em vigor, utilizando-se como índice de reajustamento o Índice Geral de Preços Médios da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), ou o índice que for tido como oficial pelo Poder Público, prevalecendo o que for maior, na época do reajuste.

Parágrafo Segundo – Fica acordado entre as partes, que o presente contrato não terá ônus (pagamento do valor do aluguel) para a LOCATÁRIA até a entrega das chaves do imóvel que deverá ocorrer em, no máximo, 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste.

Parágrafo Terceiro – No caso de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a fórmula **EM = I x N x VP**, onde EM = Encargos Moratório a serem acrescidos ao valor originalmente devido; I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula I = (6/100)/365; N = número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data efetiva do pagamento e VP = Valor da Parcela em atraso.

5. DA FONTE DE RECURSOS:

5.1. As despesas desse contrato correrão à conta da Classificação Orçamentária As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Entidade Administrativa contratante, deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

1.1. Projeto Atividade: 17001.04121 0040 2.104; **Elemento de Despesa:** 3390.39 – Outros serviços de terceiros pessoa jurídica; **Fonte de Recursos:** 0100 – Recursos próprios Prefeitura Municipal de Teresina – PMT.

6. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

6.1. Compete a LOCATÁRIA:

6.1.1. A Locatária compromete-se a pagar o aluguel do imóvel até 30 (trinta) dias após o período vencido, mediante apresentação do recibo correspondente;
6.1.2. Responsabilizar-se por quaisquer despesas de adequação do imóvel às suas necessidades;
6.1.3. Arcar com as despesas referentes aos encargos decorrentes da locação, como energia elétrica, fornecimento de água, IPTU, condomínio, enquanto vigente o contrato;
6.1.3.1. Todos os serviços prestados por concessionárias de serviços públicos devem ser realizados em nome da LOCATÁRIA que deverá providenciar as ligações e/ou desligamentos em seu nome;
6.1.4. Declarar receber o imóvel objeto do presente contrato nas condições descritas no termo de vistoria firmado por funcionário da LOCATÁRIA;
6.1.5. Devolver o imóvel objeto deste contrato nas mesmas condições que recebeu de acordo Termo de Vistoria acima mencionado;
6.1.6. Apresentar a LOCADORA a quitação de todos os débitos decorrentes da locação e outras despesas sob sua responsabilidade como LOCATÁRIA;
6.1.7. A LOCATÁRIA obriga-se a comunicar, previamente, ao LOCADOR a intenção de sublocar o imóvel, devendo a autorização ser por escrito;
6.1.8. A LOCATÁRIA terá o direito de retirar, ao término do contrato, e se assim o desejar, toda e qualquer benfeitoria e/ou equipamento que tiver instalado no imóvel, desde que, não tenha sido incorporado diretamente ao prédio ou que o descaracterize ou prejudique sua estrutura;
6.1.9. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
6.1.10. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 30 (trinta) dias;
6.1.11. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes;
6.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus prepostos, mediante prévia combinação de dia, hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros.

6.2. COMPETE AO LOCADOR:

6.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, garantindo, durante a vigência do contrato de locação, o uso pacífico do imóvel;
6.2.2. Arcar com as despesas diretamente ligadas à contribuição de melhoria do imóvel e reparação estrutural por defeito de engenharia;

6.2.3. O LOCADOR obriga-se, em caso de alienação do imóvel locado, denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando o mesmo ao cumprimento de todas as cláusulas contratuais.

7. CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESCISÃO CONTRATUAL

7.1. O contrato de locação poderá ser rescindido nos seguintes casos:
7.1.1. Por acordo entre as partes;
7.1.2. Por término do prazo contratual fixado na cláusula terceira;
7.1.3. Por vontade própria da LOCATÁRIA, em face do interesse público justificado, desde que, informe, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, ao LOCADOR.

7.1.3.1. Caso não cumpra o prazo estipulado na Cláusula Terceira (cinco anos), ficará a LOCATÁRIA sujeita ao pagamento de multa equivalente a quantidade de meses restante para o fim da locação;
7.1.4. No caso de qualquer obstáculo ou impedimento que inviabilize o uso normal do imóvel, sem que haja culpa ou dolo de qualquer uma das partes;
7.1.5. Por vontade do LOCADOR no caso de atraso de pagamento por mais de 90 (noventa) dias nos termos do artigo 78, XV da Lei 8.666/93.

8. CLÁUSULA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS:

8.1. Os casos omissos ou situações não explicadas nas cláusulas contratuais serão decididas pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei 8.666/93, bem como, nos demais diplomas legais, dentre eles, a Lei de Locação, Lei nº. 8.245/91.

9. CLÁUSULA NONA – DAS PUBLICAÇÕES:

9.1. Caberá a LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, respeitando o princípio da publicidade que rege os atos administrativos.

10. CLÁUSULA DÉCIMA-DO FORO :

As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Teresina-PI, foro da situação do imóvel, para dirimirem qualquer dúvida ou litígio oriundo do presente contrato.

E por estarem assim, justos e contratados, ratificam todas as cláusulas e dizeres constantes no presente instrumento, lidos, discutidos, e achados conforme, assinando-os em 02(duas) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas presenciais.

Teresina, 10 de novembro de 2017.

JOÃO EULÁLIO DE PÁDUA
SUPERINTENDENTE DA SDU LESTE
LOCATÁRIO

ROBERTO TAJRA MELO
CONSTRUTORA TAJRA MELO LTDA.
LOCADOR

Testemunhas:

1 Márcio César Amaral Vieira Filho
RG.: 5049007

2 Eva Vanna de M. Soares
RG.: 3026755