CONTRATO - AS-TEC-SEMDEC

CONTRATO Nº 05/2024.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00093.000248/2024-43

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TERESINA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO- SEMDEC E A EMPRESA LUAUTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NOS TERMOS DAS LEIS N° 14.133/21.

O MUNICÍPIO DE TERESINA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito sob o CNPJ n° 06.554.869/0001-64, com sede na Praça Marechal Deodoro, n° 860, Palácio da Cidade, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO - SEMDEC** com sede na Rua Manoel Nogueira Lima, nº 1347, bairro Jóquei Club, CEP nº 64049-190, Teresina – PI, representada neste ato seu pelo Secretário **MARCELO BEZERRA MAGALHÃES LIMA,** brasileiro, residente e domiciliado nesta capital, inscrito no CPF n° 451.123.473-68 e titular do RG n° 1.152.662 SSP-PI, doravante denominada LOCATÁRIA e de outro lado, a Empresa **LUAUTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa privada, inscrita no CNPJ nº 02.396.393/0001-20, com sede na Av. Dom Severino, n° 1180, sala 04, Bairro Fátima, CEP nº 64.049-375, Teresina, neste alo representado pelo o Sr. **LUANN DO MONTE RESENDE**, inscrito no RG sob o n° 2.436.894 SSP/PI e CPF: 008.680.803-65, OAB /PI nº 10.854, residente e domiciliado na Rua Anfrísio Lobão n° 2481, Condomínio Terra de Siena, apt. 1.400, bairro Jockey Clube, CEP nº 64.049-280,Teresina-PI, doravante denominada LOCADORA, resolvem de comum acordo firmar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, com embasamento no Processo Administrativo acima referido, por **INEXIGIBILIDADE,** com fundamento no Art. 74, V da Lei nº 14.133/21, mediante cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

1.1. Locação do imóvel situado à Rua Manoel Nogueira Lima, n° 1347, Bairro Jóquei Clube, CEP nº 64.049-190, Teresina - PI para sediar a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo – SEMDEC e o PROCON Municipal.

1.2. O supracitado imóvel foi registrado sob o n° R-5-63054, sendo um terreno situado na Rua Manoel Nogueira Lima, n° 1347, Bairro Jóquei Clube, CEP nº 64.049-190, Teresina-PI, com área de construção de 883.95m2, taxa de ocupação de 39.42%, com os seguintes cômodos: Pavimento Térreo - passeio, estacionamento, jardim, área de circulação, loja 01, loja 02, loja 03, loja 04, loja 05, loja 06, hall escada w.c.s, w.c. fem, w.c. ma, loja 07 - lanchonete e escada de acesso ao 1º pavimento - circulação, loja 10,. loja 102 - massagem, loja 103 - sala Belis,. loja 104 - D. M.L. , loja 105, hall escada w.c.s. w.c.fem., w.c. mas., e escada de acesso ao 2º pavimento; 2º pavimento - circulação, loja 201, loja 202, loja 203 - sala meditação " Sanga ", loja 204, hall escada, w.c.s. w.c. fem. e w.c. masc., edificada no imóvel seguinte; um terreno situado no loteamento Jockey Club. Data Covas, zona leste deste município, com as seguintes

descrição: medindo 30.00 metros de frente, limitando-se com a série norte da Rua B; 30.00 metros de fundo, limitando-se com os dois lotes 02 e 03; 30.00 metros no flanco direito, limitando-se com o lote 11; 30.00 metros no flanco esquerdo, limitando-se com o lote 14, com área de 900.00 nr. e perímetro de 120.00 metros, remembrado de dois lotes sob n° 12 e13, da quadra E. do loteamento JockeY Club, Data Covas, zona leste deste município, com inscrição municipal sob o n° 011.789-7.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DOCUMENTAÇÃO:

2.1. Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição e juntada: Termo de Referência. Especificações do Objeto; Carta Proposta. Termo de Justificativa para contratação direta por inexigibilidade.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA PREVISÃO DE CUSTOS:

3.1. Em consideração às características do bem e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal em **RS 17.685,94 (Dezessete mil seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa e quatro centavos).**

CLÁUSULA QUARTA - DA FORMA DE PAGAMENTO:

4.1. O pagamento da locação do imóvel será feito mensalmente, de acordo com o cumprimento das obrigações elencadas nas Cláusulas Décima e Décima Primeira, acompanhadas de correspondente recibo de pagamento, sem qualquer custo adicional, além do valor constante na proposta.

4.2. Os aluguéis serão cobrados mediante requerimento da LOCADORA ou de seu representante legalmente constituído, dirigido à SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO - SEMDEC, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, obrigando-se a LOCATÁRIA a providenciar o pagamento.

4.3. A cada mês a solicitação de pagamento deverá ser realizada pela LOCADORA, dirigindo-se ao protocolo da SEMDEC para abertura de processo administrativo, portando requerimento de pagamento com mês e o valor a ser pago, bem como a cópia do contrato, da nota de empenho, da certidão negativa de débitos do IPTU e das certidões negativas de débito referentes à pessoa jurídica referente a Fazendas Federal, Estadual e Municipal, Seguridade Social, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e FGTS (proprietária do imóvel).

4.4. O valor do contrato será pago integralmente pela SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO – SEMDEC

CLÁUSULA QUINTA – DO ACRÉSCIMO E SUPRESSÃO:

5.1. A LOCATÁRIA reserva para si o direito de aumentar ou reduzir o valor inicial atualizado do Contrato em até 25% (Vinte e cinco por cento), previstos no Art. 125 da Lei 14.133/21 sem que dessa decisão caiba à Locadora direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE DE PREÇOS:

6.1. Após 12 (doze) meses será possível o reajuste do preço do aluguel para manter o equilíbrio econômico financeiro do contrato, pelo índice acumulado do IGPM - FGV dos 12 (doze) meses do ano anterior ou outro índice que o suceder, desde que tenha disponibilidade orçamentária.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FONTE DE RECURSOS:

PROJETO DE ATIVIDADE: 11001.04122.0017.2037 – ADMINISTRAÇÃO DA SEMDEC.

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.39 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – P. JURÍDICA.

VALOR DE RECURSO DISPONÍVEL: R$ 123.801,58 (Cento e vinte e três mil, oitocentos e um reais e cinquenta e oito centavos).

FONTE: 1500100 – RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS - GERAL

CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL:

8.1. O prazo de vigência do contrato é de 12 (Doze meses) contados da data da assinatura, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

8.2. O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser

atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome da LOCATÁRIA e verificada a manutenção da condição de atualidade do preço mediante pesquisa de mercado, nos termos do art. 51 da Lei n° 8.245/91.

8.3. Na hipótese da LOCATÁRIA restituir o imóvel antes do final do prazo de vigência previsto na cláusula 8.1, será cobrada multa no valor de três meses de aluguel vigente na data da ocorrência, devendo comunicar sua intenção de desocupar, com antecedência mínima de 30 (Trinta) dias, por escrito.

CLÁUSULA NONA - DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO:

9.1. No vencimento do contrato, por interesse da locatária, o contrato poderá ser prorrogado por igual ou menor período, por no máximo 5 anos.

9.2. Caso a prorrogação não seja de interesse de qualquer das partes, a Locadora deverá se manifestar com antecedência mínima de 06 (seis) meses antes do vencimento do contrato, e a Locatária, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

10.1. A LOCADORA é obrigada a:

10.1.1. Entregar a LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados a partir do envio pela Locatária a Locadora, da Nota de Empenho e do contrato devidamente assinados.

10.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada:

10.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

10.1.4. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;

10.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

10.1.6. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica;

10.1.7. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscais exigidas para a contratação;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

11.1. A LOCATÁRIA é obrigada a:

11.1.1. Pagar pontualmente o aluguel:

11.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada na Cláusula Primeira deste contrato;

11.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

11.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

11.1.5. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.1.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

11.1.7. A vistoria do imóvel pela LOCADORA será realizada após a assinatura do contrato, no ato da entrega das chaves pelo responsável designado pela SEMDEC.

11.1.8. Admitir-se-á que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA:

12.1. São prerrogativas da LOCATÁRIA as seguintes:

12.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada a LOCADORA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

12.1.2. As cláusulas econômico-financeiras e monetárias do contrato administrativo não poderão ser alteradas sem prévia concordância da LOCADORA.

12.1.3. Rescindir unilateralmente o contrato, sem prejuízo ao pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

13.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da LOCATÁRIA enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o contrato:

13.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

13.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

13.1.3. Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pela LOCATÁRIA;

13.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determina pelo Poder Público ou incêndio;

13.1.5. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência das locatárias no imóvel ou, podendo, a locadora se recuse a consenti-las;

13.2. Na hipótese de morte da LOCADORA, a locação será transmitida aos seus herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA -DAS ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS:

14.1. A LOCATÁRIA declara haver visitado e examinado o imóvel locado, que se encontra conforme o termo de vistoria, assinados pelas partes, que fará parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, aceitando-os, obrigando-se a partir daí, a zelar pelo que nele contiver e fazer de imediato, e por sua conta, todas as reparações dos estragos provenientes do uso normal do curso da locação de modo especial as decorrentes de entupimentos e obstruções da rede de esgoto e água pluvial, para assim restituí-lo quando findo o prazo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias e/ou acessões que tenham sido feitas com autorização ou não. Será de responsabilidade da LOCATÁRIA, a elaboração do projeto do empreendimento a ser construído no imóvel ora locado, bem como, aprovação dos órgãos Federais, Estaduais e Municipais, todas as custas provenientes dos projetos, a responsabilidade de devolver o imóvel locado deste contrato, tal qual o consignado no aludido termo.

14.2. A LOCATÁRIA poderá fazer no imóvel locado às suas expensas as necessárias modificações desde que não afetem a sua estrutura, mediante prévia autorização da LOCADORA ou ADMINISTRADORA, bem como aprovação dos órgãos federais, estaduais e municipais. As benfeitorias e/ou acessões serão de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, bem como ficarão fazendo parte do imóvel. A LOCATÁRIA não terá no que atina a essas benfeitorias e/ou acessões, direito a qualquer indenização ou retenção. Em relação às necessárias, deverá entrar em contato coma LOCADORA para análise. Será de responsabilidade da LOCATÁRIA, a emissão do Habite-se, Alvará de construção, Alvará de funcionamento, Projeto e atestado de Regularidade do Corpo de Bombeiros e demais licenças para funcionamento do seu negócio.

14.3. Havendo divergência nas vistorias de entrega e recebimento do imóvel, a LOCATÁRIA autoriza a LOCADORA a efetuar os consertos, pintura, colocação de vidros, etc, e exigir a cobrança tão logo apresentem as notas fiscais e recibos de mão-de-obra correspondente, independentemente de coleta de material de mão-de-obra.

14.4. A LOCATÁRIA zelará pela conservação do imóvel e pelo perfeito funcionamento de seus acessórios, cuidando da limpeza e higiene, mantendo o imóvel em perfeitas condições de uso, bem como em perfeito funcionamento. Seus aparelhos sanitários, instalações elétricas e hidráulicas, limpeza de calhas e do teto periodicamente, trincos, fechaduras, portas, janelas e vidros, obrigando-se assim a restituí-

lo findo ou rescindido este contrato em perfeitas condições.

14.5. Em caso de rescisão antecipada deste contrato, a LOCATÁRIA não terá direito a retenção oi indenização das benfeitorias que tenham sido realizadas no imóvel.

14.6. Finda ou rescindida a locação, as benfeitorias e acessões ficam incorporadas ao imóvel, sem direito de retenção ou indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS PENALIDADES:

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará a LOCADORA às seguintes penalidades, na forma do Art. 156 da Lei Federal n° 14.133/21, assegurado o contraditório e a ampla defesa:

15.1.1. ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta a LOCADORA quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido:

15.1.2. MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

15.1.3. Suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

15.1.4. 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 autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

15.2. As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia da LOCADORA, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

16.1. Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal n° 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a LOCATÁRIA têm preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

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

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

16.3. 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.

16.3.1. A averbação faz - se - á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

16.4. Na hipótese da LOCATÁRIA não possuírem 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 seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei Federal n° 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO:

16.1. A execução e acompanhamento do instrumento contratual serão fiscalizados pela SEMDEC, através de servidor designado pelo órgão, que será responsável pelo cumprimento das obrigações da locatária e da locadora, de forma a fazer cumprir rigorosamente os detalhes executivos, as especificações, os prazos e as condições do Contrato, nos termos do Art.117 da Lei n° 14.133/21.

16.2. O servidor designado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução

do Contrato, competindo-lhe entre outras atribuições:

16.2.1. Solicitar a LOCADORA todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado

16.2.2. Comunicar a LOCADORA o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento:

16.2.3. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

16.2.4. Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

16.2.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado:

16.2.6. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Gerência Técnico - Administrativa da SEMDEC a solicitação do termo aditivo de prorrogação contratual no prazo estabelecido na Cláusula Nona deste instrumento contratual:

16.2.7. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas:

16.2.8. Informar imediatamente, no prazo máximo de 02 (dois) dias a contar da data do conhecimento pelo fiscal do contrato, à Gerência Técnico Administrativa da SEMDEC quaisquer erros, imperfeições ou desacordos com as especificações ou prazo de entrega do imóvel que forem verificadas na execução do contrato para que a locadora seja notificada para saneamento das irregularidades ou apresentação de defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS NORMAS APLICÁVEIS:

18.1. O presente contrato fundamenta-se nas:

18.1.1. Lei Federal n° 14.133/21 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);

18.1.2. Lei n° 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);

18.1.3. Lei Federal n° 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

19.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA PUBLICAÇÃO:

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS:

21.1. Os casos omissos serão submetidos ao parecer do órgão jurídico da PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA, e resolvidos de conformidade legislação citada na cláusula décima oitava e demais legislações vigente, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DO FORO:

22.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Teresina, como sendo o competente para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. 22.2. E por estarem assim justos e acordados, assinaram o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

Teresina, 18 de Setembro de 2024.

_____

Marcelo Bezerra Magalhães Lima
LOCATÁRIA

_____

Luann do Monte Resende
LOCADORA

TESTEMUNHA: _____CPF_____

TESTEMUNHA: _____CPF_____

Documento assinado eletronicamente por **LUANN DO MONTE RESENDE**, **Cidadão**, em 18/09/2024, às 16:37, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.

Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Bezerra Magalhães Lima**, **Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo**, em 18/09/2024, às 17:38, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site **https://sei.pmt.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0** informando o código verificador **10620418** e o código CRC **AB5987F1**.

Rua Manoel Nogueira Lima, nº 1347 - Bairro Jóquei Club - - CEP 64049-190 - Teresina - PI
- http://semdec.teresina.pi.gov.br/