**TERMO DE CONTRATO Nº 038/2026**
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 11/2026**
**PROCESSO ADMINISTRATIVO 00147.000738/2026-50**

**Contrato de Locação que entre si celebram a AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO PIAUI S/A e o Sr. MANOEL VICENTE DE HOLANDA SOARES.**

A **AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO PIAUI S/A**, com sede administrativa, HUB Investe Piauí, na cidade de Teresina (PI), na Av. Miguel Rosa, 2932, Bairro Centro Sul. Teresina – PI. CEP: 64.000-480, inscrita no CNPJ/MF nº 44.660.105/0001-42, neste ato representada pelo seu Presidente, o Senhor **VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, Economista, inscrito no CPF nº 632.xxx.xxx -20 e RG nº 07xxx198xxxx-5 SSP-MA, residente e domiciliado na Rua Manoel Nogueira Lima, nº 1565, Bairro Jóquei, município de Teresina – Piauí, CEP: 64.049-190, adiante denominada abreviadamente de **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, o SR. **MANOEL VICENTE DE HOLANDA SOARES**, inscrita no CPF sob o nº 373.xxx.xxx-91, estabelecido no endereço Rua Antonino Freire, nº 364 A, Centro, Floriano-PI, doravante chamado simplesmente de **LOCADOR**, firmam este instrumento, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:**

1.1 O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel localizado na Avenida Fauzer Bucar, 159, centro, Floriano-PI, destinado a funcionar o HUB de Inovação na cidade de Floriano - PI, conforme especificações constantes do Termo de Referência, proposta e demais documentos anexo nos autos do processo administrativo.

1.2 DESCRIÇÃO

1.2.1 O imóvel será utilizado exclusivamente para fins institucionais e administrativos, sendo vedada a sublocação, cessão ou transferência a terceiros.

1.2.2 O imóvel possui infraestrutura urbana completa (rede elétrica, hidráulica, pavimentação, iluminação pública e transporte público), bem como instalações adequadas ao funcionamento de repartição administrativa para operação corporativa.

1.2.3 O espaço é ideal para a demanda da Investe Piauí, permitindo integração direta com a sede existente, além de garantir acessibilidade, conforto e segurança às equipes e visitantes.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL**

2.1 O presente contrato fundamenta-se na Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no art. 29, inciso V da Lei Federal nº 13.303/2016, no art. 146, V do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Investe Piauí (RILCC).

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DO PAGAMENTO:**

3.1 Fica estabelecido que o valor mensal do presente Contrato é de R$ R$ 6.000,00 (Seis mil reais), totalizando R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), eferente ao 12 (doze) primeiros meses de locação.

3.2 A LOCATÁRIA, pagará os aluguéis, juntamente com os demais encargos locatícios, até o dia 30 de cada mês, sendo que o primeiro mês de locação será efetuado pagamento pro rata die (proporcional ao dia) de forma proporcional ao número de dias a contar da assinatura do contrato, através de fatura e/ou de boleto bancário.

3.3 Em caso de mora no pagamento dos aluguéis, ficará a LOCATÁRIA obrigada a pagar, além do valor correspondente ao principal, mais 10% (dez por cento) de multa, juros legais e correção

monetária. Caso a obrigação vencida e não paga seja judicialmente cobrada, arcará a LOCATÁRIA com o pagamento devido e o que vier a ser decidido em sentença pelo judiciário.

3.4 Decorrido o prazo de 10 (dez) dias do vencimento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhamento ao Departamento Jurídico da LOCADORA para cobrança amigável administrativa e/ou judicial. Contudo se necessário o ajuizamento de cobrança judicial, os honorários serão de 20% (vinte por cento), calculado sobre o valor total do débito, além das custas processuais, tudo suportado pela LOCTÁRIA desde que mediante decisão judicial.

3.5 É vedada a cessão, transferência ou penhora dos créditos decorrentes deste contrato sem autorização expressa da LOCATÁRIA.

**CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA:**

4.1. O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da assinatura e do recebimento das chaves, podendo ser prorrogado, por interesse da Locadora e da Locatária, até o limite de 10 (dez) anos, mediante termo aditivo.

4.2. A prorrogação observará o disposto no art. 164, II, do RILCC da Investe Piauí, devendo estar devidamente justificada e precedida de manifestação técnica e jurídica.

4.3. O contrato poderá ser suspenso ou prorrogado nas hipóteses de caso fortuito, força maior ou interesse público, mediante justificativa formal, seguindo o processo legal administrativo de motivação.

**CLÁUSULA QUINTA – DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:**

5.1 Correrão por conta do(a) LOCATÁRIO(A), as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, condomínio, telefone, impostos e taxas que incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive o IPTU (Imposto predial e territorial urbano), implicando o não pagamento das mesmas em motivo para a rescisão antecipada deste contrato, sem prejuízo das penalidades previstas.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

6.1 O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

a) Pagar pontualmente o valor do aluguel e encargos previstos;

b) Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais;

c) Comunicar o LOCADOR(A) sobre danos, vícios ou irregularidades verificadas;

d) Restituir o imóvel, ao final da locação, nas condições recebidas, salvo benfeitorias autorizadas e desgaste natural;

e) Arcar com despesas ordinárias de consumo (energia, água e serviços correlatos);

f) Cumprir integralmente as disposições deste contrato e do Termo de Referência;

g) Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do LOCADOR(A);

h) Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do LOCADOR(A) reprimir a infração, assentimento à mesma.

i) A LOCATÁRIA se obriga, expressamente, a transferir para seu nome, as faturas de ÁGUA E ENERGIA, antes de receber as chaves do imóvel, ou depois de recebidas, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do início da locação, sob pena de infração contratual que pode culminar em despejo ou no pagamento da multa prevista na CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. Do mesmo modo, ao desocupar o imóvel, a LOCATÁRIA deve solicitar à concessionária o desligamento da ÁGUA e da ENERGIA, sendo sua responsabilidade exclusiva, não podendo nada questionar sobre contas que sejam geradas ainda em seu nome, após devolução das chaves, por falta de desligamento ou descumprimento da obrigação do inquilino, enquanto consumidor daquela unidade, de solicitar o desligamento de tais serviços.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR(A):**

7.1 O LOCADOR obrigando-se a:

I - Apresentar, na assinatura deste contrato, o laudo de vistoria do imóvel, discriminando o seu estado;

II - Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para esta dispensa;

III – Comunicar imediatamente ao LOCATÁRIO qualquer irregularidade manifestada na execução do contrato;

IV - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e funcionamento.

V - Autorizar, quando solicitado, as adaptações e melhorias necessárias às atividades da Investe Piauí.

**CLÁUSULA OITAVA – DO IMPOSTO PREDIAL:**

8.1. As partes ajustam que o pagamento do imposto predial do imóvel locado ficará por conta do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA NONA – DA VISTORIA**

9.1. Serão elaborados laudos de vistoria inicial e final, assinados por ambas as partes, atestando o estado de

9.2 Declara a LOCATÁRIA ter procedido a vistoria do imóvel, conforme laudo em anexo, obrigando - se a:

I - Manter o imóvel, seus equipamentos, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, para assim restituí-lo quando findar a locação, correndo por sua exclusiva conta as despesas necessárias para esse fim, comprometendo-se, inclusive, a repintá-lo, quando da desocupação, com tintas e cores correspondentes às originais, ou indicadas peloa LOCADORA, ou pela Administradora / representante da LOCADORA.

II - Não fazer instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem a prévia e expressa autorização da LOCADORA ou de seu representante legal.

III - Encaminhar a LOCADORA todas as notificações, avisos ou intimações que forem entregues no imóvel.

IV - Facultar a LOCADORA ou à sua representante legal, vistoriar o imóvel sempre que solicitado, e, no caso de exposição de venda, permitir a afixação de placas de exposição e possibilitar que os interessados na compra o examinem.

V - Na devolução do imóvel, ora locado, a LOCADORA, finda ou rescindida a locação, verificando-se infração de qualquer cláusula contratual, inclusive a necessidade de efetuar consertos, reparos ou limpeza no mencionado bem, ficará a LOCATÁRIA obrigada ao pagamento dos aluguéis até o efetivo término dos serviços e entrega e/ou devolução definitiva das chaves.

VI – Compromete-se a LOCATÁRIA a contratar empresa seguradora idônea, para fazer contrato de seguro contra incêndio e outros danos sobre o imóvel locado. Tal contrato deverá ter a vênia do LOCADOR, salientando que o mesmo terá como base, o valor venal do imóvel. O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a Locação, incluindo-se a renovação, possuindo a apólice como beneficiário o LOCADOR.

9.3 Com exceção das obras que se relacionarem á segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo do LOCATÁRIA, que se obriga a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação.

9.4 Caso a LOCADORA opte por não aplicar o item V, da cláusula sexta, deste contrato, a LOCTÁRIA autoriza a LOCADORA, caso haja divergência nas vistorias de entrega e recebimento do imóvel, a efetuar os consertos, pinturas, colocação de vidros etc., e exigir os pagamentos de mão

de obra correspondente, independentemente de coleta de preços de material e mão de obra.
9.5 Fica a LOCATÁRIA autorizada a realizar as modificações que desejar realizar no imóvel locado, para atender as necessidades de sua atividade comercial.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO**

10.1 A gestão e fiscalização do contrato caberá a servidor designado, sendo esse a Sra. Bárbara Araújo de Brito, inscrito no CPF sob o nº xxx877xxx-19, nos termos do art. 40, VII, da Lei nº 13.303/2016.

10.2 O gestor deverá acompanhar a execução, registrar ocorrências, exigir cumprimento das obrigações e propor medidas corretivas.

10.3 Todas as ocorrências relevantes deverão ser anotadas em registro próprio e comunicadas à autoridade competente.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

11.1 O presente contrato poderá ser alterado mediante termo aditivo, nas hipóteses previstas no art. 81 da Lei nº 13.303/2016 e art. 170 e seguintes do RILCC.

**11.2** As alterações dependerão de justificativa técnica e autorização da autoridade competente**.**

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:**

12.1 A infração, pela LOCATÁRIA, de qualquer das obrigações ora convencionadas ou previstas em lei, acarretará a rescisão deste contrato e, em consequência, a imediata devolução do imóvel, com o pagamento dos aluguéis e demais encargos devidos, sob pena de ajuizamento da competente ação de despejo. Na hipótese de desapropriação do imóvel, operar-se-á a rescisão automática do contrato, ficando a LOCADORA exonerada de qualquer responsabilidade.

12.2 Presente contrato poderá ser rescindido:

I - amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de contratação, desde que haja conveniência para a INVESTE PIAUÍ, ou;

II - judicialmente, nos termos da legislação.

12.3 A rescisão será formalizada mediante processo administrativo, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES**

13.1. As partes obrigam-se a respeitar o presente contrato, incorrendo aquela que infringir qualquer dispositivo contratual ou legal, na multa correspondente a dois meses do valor do aluguel, vigente na época do descumprimento, sem prejuízo das demais penalidades, prevista da legislação aplicável a espécie.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO ORÇAMENTO**

14 1. Os recursos financeiros para pagamento da locação objeto deste contrato, serão provenientes do orçamento anual da INVESTE PIAUÍ.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS VANTAGENS LEGAIS E SUPERVENIENTES**

15.1 O Contrato estará sujeito ao Regime da Lei n.º 13.303/2016, vinculado ao respectivo termo de dispensa, ficando assegurado ao(a) LOCADOR(A) e LOCATÁRIO todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a vigência da locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO REAJUSTE:**

16.1 O valor do aluguel aqui estipulado, será anualmente, ou em data inferior, desde que autorizado em lei, reajustada pelo IGP - M / FGV, ou, não sendo possível a aplicação deste índice, outro que reflita o reajuste máximo permitido por Lei. Caso o IGP-M/FGV indique reajuste negativo fica a LOCADORA autorizada a aplicar outro índice de aponte reajuste positivo.

16.2 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR após 12 (doze) meses de vigência do último valor contratado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS E DAS MODIFICAÇÕES**

17.1 Toda e qualquer benfeitoria, acessões, autorizadas ou não pela LOCADORA, ainda que útil ou necessária, ficará incorporada automaticamente ao imóvel, não cabendo a LOCATÁRIA qualquer indenização ou ressarcimento e/ou retenção do bem, direitos estes que de já ficam renunciados expressamente.

17.2 Fica a LOCATÁRIA autorizada a realizar as modificações que desejar realizar no imóvel locado, para atender as necessidades de sua atividade comercial, devendo tais modificações atender as regras estabelecidas pelos órgão públicos.

17.3- Finda ou rescindida a presente locação, obriga- se a LOCATÁRIA a restituir o imóvel completamente desocupado e nas condições de conservação e limpeza em que o recebeu, na forma da cláusula sexta, sob pena de incorrer em multa contratual e, ainda, de sujeitar-se ao pagamento dos aluguéis subsequentes, na forma do art. 575, do Código Civil.

**CLÁUSULA DECIMA OITAVA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)**

18.1 As Partes declaram expresso consentimento que o serão coletados, tratados e compartilhados os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7°, inc. V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7°, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7°, inc. V da LGPD, podendo ainda, serem solicitadas informações complementares, conforme termo de consentimento específico.

18.2 . Fica vedado o tratamento de dados pessoais sensíveis por parte da CONTRATADA com objetivo de obter vantagem econômica de qualquer espécie, com exceção daquelas hipóteses previstas no parágrafo 4º do art. 11 da Lei Federal nº 12.709/2018 (LGPD) e atualização;

18.3. Em caso de descumprimento das obrigações previstas na Lei Federal nº 12.709/2018 e atualizações, bem como do zelo no que tange a proteção de dados pessoais das pessoas naturais envolvidas no objeto do presente contrato por parte da CONTRATADA, esta se obrigará pagar à CONTRATANTE multa equivalente a 10% do valor envolvido no objeto do contrato, bem como a reembolsar a CONTRATANTE de todos os eventuais prejuízos que vier a sofrer.

**CLÁUSULA DECIMA NONA – DA ASSINATURA DIGITAL**

19.1 As partes reconhecem como válida a assinatura eletrônica do presente contrato, realizada por meio de certificação digital padrão ICP-Brasil ou plataformas de assinatura eletrônica com comprovação de autoria e integridade do documento (como Clicksign, DocuSign, ZapSign ou similares), nos termos da Medida Provisória nº2.200-2/2001.

19.2 As partes declaram que a assinatura eletrônica possui a mesma validade jurídica que a assinatura manuscrita, produzindo todos os efeitos legais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES**:

20.1 As partes convencionam que todas as comunicações, notificações, solicitações, avisos, autorizações, cobranças, envio de documentos e demais manifestações relacionadas ao presente contrato poderão ser realizadas por meio dos endereços de e-mail e/ou números de telefone com aplicativo WhatsApp informados neste instrumento ou posteriormente atualizados por escrito.

20.2 As mensagens enviadas para os e-mails ou números de WhatsApp cadastrados serão consideradas válidas e eficazes para todos os fins de direito, presumindo-se recebidas na data de seu envio, salvo comprovação inequívoca de falha na transmissão.

20.3 É obrigação de cada parte manter seus dados de contato permanentemente atualizados, respondendo pelos prejuízos decorrentes da ausência de comunicação acerca de eventual alteração.

20.4 As partes reconhecem a validade jurídica das comunicações eletrônicas realizadas pelos meios previstos nesta cláusula, conferindo-lhes plena eficácia para fins de notificação extrajudicial, solicitação de vistoria, aviso de desocupação, cobrança de valores, envio de boletos, recibos, documentos e demais atos relacionados à execução deste contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

21.1O presente Contrato foi objeto de DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 046/2025 – Investe Piauí, conforme o art. 29, inciso V da Lei n.º 13.303/16 e artigo 146, inciso V do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Investe Piauí.

21.2. As partes comprometem-se a adotar práticas sustentáveis e o uso racional de energia, água e materiais.

21.3 Os casos omissos devem ser resolvidos pela lei de regência das locações prediais.

21.4 OS CONTRATANTES, nos termos da lei, reconhecem a validade da assinatura digital, modalidade de assinatura eletrônica criptografada, que permite aferir, com segurança, a origem e a integridade de documentos, sobretudo do presente contrato, procedimento que os contratantes reconhecem como juridicamente válido e que, caso seja do interesse das partes, poderá ser aplicado nestes instrumentos e nos seus aditivos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO**

22.1 As partes elegem de pleno e comum acordo o foro da cidade de Teresina (PI), para dirimir ou resolver questões oriundas do presente instrumento contratual, desde que não seja possível resolvê-la prévia e amigavelmente.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento contratual em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas presenciais que também assinam, para que produzam os seus reais e jurídicos efeitos.

Teresina (PI), Julho de 2026.

AGENCIA DE ATRACAO DE INVESTIMENTOS ESTRATEGICOS :44660105000142

Assinado de forma digital por AGENCIA DE ATRACAO DE INVESTIMENTOS ESTRATEGICOS :44660105000142
Dados: 2026.07.29 14:10:50 -03'00'

**VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA**
PRESIDENTE DA INVESTE PIAUÍ
LOCATÁRIO

MANOEL VICENTE DE HOLANDA SOARES:37398237391

Assinado de forma digital por MANOEL VICENTE DE HOLANDA SOARES:37398237391
Dados: 2026.07.29 11:11:44 -03'00'

**MANOEL VICENTE DE HOLANDA SOARES**,
LOCADOR

TESTEMUNHAS

Nome/CPF:

Nome/CPF: