



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 37/2019

Contrato de locação de imóvel que entre si celebram o Estado de Sergipe, através da Secretaria de Estado da Administração e Aracaju Investimentos LTDA.

O Estado de Sergipe, através da Secretaria de Estado Da Administração, órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo do Estado de Sergipe, inscrita no CNPJ/MF N° 34.849.652/0001-17, com sede na Rua Vila Cristina n° 501, Bairro São José, na Cidade de Aracaju/SE, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Secretário de Estado, **George da Trindade Góis**, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador da Carteira de Identidade n° 885566 - SSP/SE e inscrito no CPF sob n° 663.901.335-53, residente e domiciliado na Avenida Adélia Franco n° 2288, Edifício Maragogi, apto 1601, Bairro Luzia, Aracaju/SE, devidamente autorizado a firmar este ajuste e do outro lado **Aracaju Investimentos LTDA.**, regularmente inscrita no CNPJ sob o n° 17.333.406/0001-99, localizada na Avenida João Rodrigues, n° 42, Bairro Industrial, CEP: 49065-450, na cidade de Aracaju/SE, neste ato representado por seus diretores **Oswaldo Miranda Franco**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade n° 1.162.708 - SSP/SE e CPF n° 935.512.075-34, residente na Avenida Beira Mar, n° 1768, apt. 901, Bairro Jardins, CEP:49025-040, Aracaju/SE e **Marcos Leite Franco Sobrinho**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade n°1.029.224-1 - SSP/SE e CPF n° 902.451.805-9, residente e domiciliado na Avenida Beira Mar, n° 876, apt. 301, Bairro Treze de Julho, CEP:49.020-010 , Aracaju/SE, doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal n° 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3° do referido diploma legal, e da Lei Federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo n° 015000.07989/2018-9, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:





SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1- Este contrato tem por objeto a locação de loja(s) no **ARACAJU PARQUE SHOPPING**, localizado à Praça Dr. Tomaz Rodrigues da Cruz, Avenida João Rodrigues, Rua Thales Ferraz, Rua São Luiz, Travessa São Luiz, Avenida General Calazans e o Canal Aracaju n° 42, Bairro Industrial, Aracaju/SE, matriculado no Cartório do 11° Ofício de Registro Imobiliário de Aracaju/SE - 3° circunscrição, matrícula sob o n° 023521, livro 02.

CLÁSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1- A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo a(s) loja(s) locada(s) utilizada(s) para implantação do novo Centro de Atendimento ao Cidadão - CEAC, a fim de atender as atividades desenvolvidas pela Secretaria de Estado da Administração e demais Órgãos parceiros.

CLÁSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente contrato locação é de 30 (trinta) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de 108 (cento e oito) meses. Fica estabelecido que o início das atividades do CEAC no Aracaju Parque Shopping se dará a partir do dia 02/03/2020.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, respeitado o limite acima e desde que verificado se persiste a situação de inexistência de imóvel do estado ou que ainda só exista no mercado um único que atenda aos objetivos da secretaria, 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 celebra-lo em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido com



[Handwritten signatures]



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência contratual.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1- Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, através da CEHOP, datado de 10/08/2018, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em **R\$ 39.224,43** (trinta e nove mil duzentos e vinte e quatro reais e quarenta e três centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR anui expressamente com o resultado dos laudos de vistoria e avaliação mencionados nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O reajuste do preço contratado se dará em prazo igual ou superior a cada 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, nos termos da Lei nº.10.192, de 14.02.2001, e levará em consideração o INPC.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

PARÁGRAFO QUARTO

Fica vedada qualquer negociação entre as partes, no sentido de compensar o pagamento de tributos pelo LOCADOR, previstos nos incisos V e VI da Cláusula Sétima





SERGIPE GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

desse dispositivo, aumentando o valor do aluguel a ser pago pelo LOCATÁRIO, sob pena de responsabilidade administrativa, penal, tributária, civil e outras cominações legais.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Havendo atraso no pagamento, fica o LOCATÁRIO obrigado a atualizar monetariamente, a título de indenização ao LOCADOR, obedecendo à variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL - PROGRAMÁTICA	PROJETO/ ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO	VALOR MENSAL (ESTIMADO)
15104	04.122.0035	0408	3.3.90.00	0101	R\$ 39.224,43

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

- I - entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;



[Handwritten signatures and initials]



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

V - pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VI - pagar os impostos e taxas;

VII- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel;

II - utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI - entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII - pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII - 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 por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX - permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:



[Handwritten signatures and initials]



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda benfeitoria necessária. A benfeitoria útil só poderá ser feita desde que previamente autorizada pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO



[Handwritten signatures]



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação, seguindo inteiramente os preceitos para o contrato por tempo



fu
MS
[Signature]



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

determinado contidos no dispositivo retrocitado e aqui como se estivessem transcritos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE

17.1 - É da responsabilidade do LOCADOR efetuar a retenção de Imposto de Renda, nos termos da Legislação Federal (inc.V do art.9º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº.15 de 06.02.2001), incidentes sobre os valores a serem pagos a título de aluguéis, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e penal do ordenador da despesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO DIREITO DE PURGAR A MORA

18.1 - O LOCADOR reconhece ao LOCATÁRIO, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, Parágrafo Único da Lei nº. 8.245, de 18/09/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO EXECUTOR

19.1 - Fica designado a servidora ANA PAULA CARVALHO DE MENEZES, inscrita no CPF sob o nº 532.449.665-00 e no RG nº 1.160.813 SSP/SE, na qualidade de Diretora Geral dos CEACs para o acompanhamento do contrato, reportando-se mensalmente ao Setor de Planejamento sobre fatos ocorridos.



Handwritten signatures and initials.



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

20.1 - O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal e a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele das benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las e de benfeitorias úteis que, quando autorizadas pelo LOCADOR, por não poderem ser levantadas, ao imóvel se incorporaram.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMEIRA - DO SEGURO

21.1- Caberá ao locador manter seguro o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO

22.1 - No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR assista qualquer direito à indenização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO

23.1 - Fica estabelecido o Foro de Aracaju, Comarca da Capital do Estado de Sergipe para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



[Handwritten signature]



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Aracaju/SE, 16 de janeiro de 2020.


GEORGE DA TRINDADE GOIS

Secretário de Estado da Administração

LOCATÁRIO





OSVALDO MIRANDA FRANCO

Diretor da Aracaju Investimentos LTDA

LOCADOR



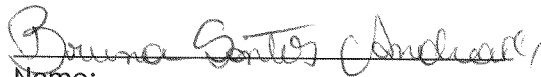


MARCOS LEITE FRANCO SOBRINHO

Diretor da Aracaju Investimentos LTDA

LOCADOR

TESTEMUNHAS:


Nome: _____
RG nº 3.605.174-8

Nome: _____
RG nº: _____

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a assinatura indicada de:

OSVALDO MIRANDA FRANCO Dou fé. Válido somente com o selo de fiscalização. Selo TJSE: 202029523003992. Acesse: www.tjse.jus.br/x/2020/Aracaju, 24 de janeiro de 2020. Em _____ da verdade JUCILEIDE DE JESUS SANTOS SANTANA Escrivão: R\$ 3,64, FERD: R\$ 0,73



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
Juizileide de Jesus Santos Santana
Escrivente

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a assinatura indicada de:

MARCOS LEITE FRANCO SOBRINHO Dou fé. Válido somente com o selo de fiscalização. Selo TJSE: 202029523003993. Acesse: www.tjse.jus.br/x/2020/Aracaju, 24 de janeiro de 2020. Em _____ da verdade JUCILEIDE DE JESUS SANTOS SANTANA Escrivão: R\$ 3,64, FERD: R\$ 0,73



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
Juizileide de Jesus Santos Santana
Escrivente

