



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Contrato n°. 07/2023
Processo n°. 01/2023. EDOC 10/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE
SERGIPE E GALERIA FAROL CENTER
LTDA.

O Estado de Sergipe, por intermédio da Secretaria de Estado do Turismo órgão integrante da Administração Pública Direta do Estado de Sergipe, inscrita no CNPJ/MF n° 34.841.261/0001-56, situada na Avenida Murilo Dantas, n° 881, Farolândia, CEP 49032-490, no Município de Aracaju, Estado de Sergipe, representada legalmente pelo **MARCOS LEITE FRANCO SOBRINHO**, RG n° 10292241, inscrito no CPF sob o n° 902.451.805-91, residente e domiciliado nesta Capital, adiante denominado LOCATÁRIA, **GALERIA FAROL CENTER LTDA**, inscrita no CNPJ n° 06.555.678/0001-17, localizada na Avenida Murilo Dantas, n° 881, bairro Farolândia, Aracaju, doravante denominado LOCADOR, neste ato representada pela senhora **MANUELA SIMÕES LEITE**, RG n° 30157854, inscrita no CPF sob o n° 803.432.955-04, residente e domiciliada nesta Capital, 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° 01/2023, EDOC 10/2023, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1 - DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Avenida Murilo Dantas, n° 881, bairro Farolândia, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de Aracaju, 2° Circunscrição Imobiliária, sob a matrícula n° 49.313, livro 02, sendo uma área total de 804,45 m2



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

(terceiro pavimento completo e salas 38,41,42 e 43 do primeiro pavimento).

CLÁUSULA SEGUNDA

2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para funcionar a sede da Secretaria de Estado do Turismo.

CLÁUSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo do presente contrato locação é de 10 (dez) anos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, 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 do órgão, 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 celebrá-lo em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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

4 - DO ALUGUEL

4.1- As partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), definido levando em consideração as características do bem, os valores praticados no mercado imobiliário da região e, especialmente, o investimento que o contratado se viu obrigado a promover para adaptar o imóvel às exigências estabelecidas no Edital de Chamamento Público nº 01/2023.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



ESTADO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O pagamento do aluguel somente se iniciará e tornará obrigatório a partir da entrega definitiva, precedida de vistoria do imóvel, nas condições previstas no Termo de Referência do Chamamento Público 01/2023 da SETUR.

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.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o décimo 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

6 - DA FONTE DOS RECURSOS

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da unidade orçamentária nº 331010, Ação nº 0350, Elemento de Despesa nº 33.90.39, Fonte de Recurso nº 1500.

CLÁUSULA SÉTIMA

7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

I. Após a assinatura do contrato, fornecer no prazo de 15 (quinze) dias à LOCATÁRIA layout contendo as seguintes informações:



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) locação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

II. Entregar o imóvel definitivamente no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, com as adequações e reformas aprovadas pelo LOCATÁRIO, conforme termo de referência do Edital de Chamamento Público 01/2023 realizado pela LOCADORA.

III - entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

IV - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

V - responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

VI - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

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

VIII - pagar os tributos incidentes sobre o imóvel;

IX- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

X - apresentar o HABITE-SE do imóvel (área locada) no mesmo prazo previsto no inciso II, da Cláusula Sétima deste contrato. Por interesse público, o referido prazo poderá ser prorrogado, desde que devidamente justificado.

CLÁUSULA OITAVA

8 - 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;



ESTADO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- 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, exceto o IPTU, cujo pagamento lhe toca, 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;
- X - pagar taxa de condomínio, se existir.

CLÁUSULA NONA

9- 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 a LOCATÁRIA as seguintes prerrogativas:

- I- 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;
- 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 da LOCADORA, sem fazer jus a nenhum tipo de indenização ou pagamento de multa, inclusive a prevista na cláusula décima primeira deste contrato, salvo o valor do aluguel



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

proporcional até o dia da desocupação do imóvel, caso a LOCATÁRIA esteja na posse do imóvel;

b) razões de interesse público, de alta relevância, e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinada 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

10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

9.1 - 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

11 - DA DENÚNCIA PELO LOCATÁRIO

11.1 Considerando que a presente locação é qualificada como "sob encomenda", a denúncia antecipada do vínculo locatício pelo LOCATÁRIO sujeita-o, na forma do § 2º do art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento), para cada ano que restar de contrato, do valor apresentado em planilha contendo os custos unitários das obras/serviços/aquisições necessários à adequação do imóvel no processo de Chamamento Público nº 01/2023.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12 - DAS BENFEITORIAS

12.1 - 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.



ESTADO DE SERGIPE

SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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 TERCEIRA

13 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 - 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 LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14 - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

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



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15 - DA PUBLICIDADE

15.1 - 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 SEXTA

16 - DA AVERBAÇÃO

16.1 - O LOCADOR providenciará a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17 - DOS ADITAMENTOS

17.1 - 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 OITAVA

18- DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE

18.1 - É da responsabilidade do LOCATÁRIO 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 NONA

19 - DO DIREITO DE PURGAR A MORA

19.1 - 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, §Único da Lei nº. 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

20 - DO FISCAL DO CONTRATO

20.1 - Fica designado o servidor Gustavo Bastos Paixão, inscrito no CPF sob nº 943.188.165-91 para o acompanhamento

M/
[Assinatura]



ESTADO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

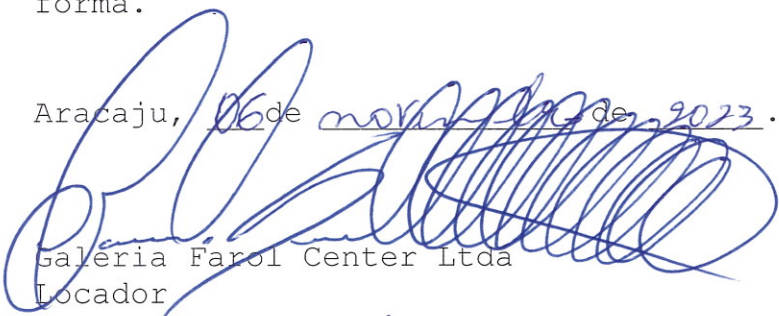
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

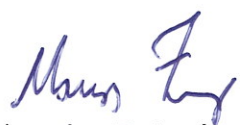
24 - DO FORO

24.1 - 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.

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

Aracaju, 06 de novembro de 2023.


Galeria Farol Center Ltda
Locador


Secretaria de Estado do Turismo
Locatário

Testemunhas:

Nome: Maria Fernanda Santos Lima

Nº CPF ou RG ->
095.301.735-47
03.774.065-2

Nome: Califonea Andreoli Ferreira

Nº CPF ou RG ->
009.505.355-75
1.520.663