

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS QUE ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA – I P M A E A EMPRESA E.J.J LEITE IMOBILIÁRIA LTDA.

CONTRATO N.º. 020/2023 - IPMA

LOCADORA: E. J. J. LEITE IMOBILIARIA LTDA, CNPJ n.º 02.570.472/0001-05, com sede sito à Avenida Zacarias de Assunção, n.º 96, Bairro Centro, Ananindeua/PA, CEP: 67.030-180.

LOCATÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 83.366.013/0001-06, com sede no endereço Conjunto Cidade Nova V, WE 30 N.º 311, Bairro Coqueiro - Ananindeua-Pará, CEP n.º 67140-420, neste ato representado pelo SR. LUIZ SAMUEL DE AZEVEDO REIS, portador da cédula de identidade n.º 1525971 SSP-PA e CPF 266.649.412-87, residente e domiciliado na Estrada do 40 horas, n.º 10, Conjunto Jardim Ananin, Lote 4, Bairro Coqueiro, no Município de Ananindeua-Pa.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA LEGISLAÇÃO APLICADA: Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Comercial as partes a cima qualificados têm justo e contratados pela melhor forma de direito, a **LOCAÇÃO**, de um imóvel situado na **CIDADE NOVA VIII, WE 35A, N.º 17, COQUEIRO, ANANINDEUA – PARA, CEP: 67.133-180**, nos termos do artigo 24, inciso X Lei Federal n.º 8.666/93, de 21 de junho de 1993 e da Lei n.º 8.245/91, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo n.º. 02/2022-IPMA, parte integrante deste instrumento independente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO: O objeto do presente contrato administrativo é a locação do imóvel acima especificado destinado a execução do projeto destinado ao atendimento dos aposentados e pensionista do IPMA mediante a instalação de um pólo para prestação de serviços com o objetivo de proporcionar um ambiente de escuta, troca de experiências e vivências entre servidores inativos e pensionistas do município mediante orientação, acompanhamento e outras atividades especificadas no **Termo de Referência** constante do **Processo Administrativo n.º 072/2023**

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA: O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 16 de Junho de 2023 e cessando de pleno direito em 16 de junho de 2024, que independentemente de qualquer aviso, notificação particular, judicial ou sentença obtida em qualquer ação, deverá o mesmo, ser imediatamente restituído a **LOCADORA**, sendo que eventual renovação somente ocorrerá caso as partes assim desejem.

Parágrafo Primeiro: O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes por sucessivos períodos, até o limite de 60 (sessenta) meses, conforme Inciso II, do art. 57, da Lei 8.666/93, 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 **LOCATÁRIO**.

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

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL: Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte da **LOCATÁRIA**, 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\$ 23.000,00 (Vinte e três mil reais)**, totalizando **R\$ 276.000,00 (Duzentos e Setenta e Seis Mil Reais)**.

Parágrafo Primeiro: Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel. O reajuste do preço contratado levará em consideração o **IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado)**, ou outro índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo Segundo: O reajuste poderá ser efetuado por meio de termo aditivo ou simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93.

CLÁUSULA QUINTA – DA DATA DO PAGAMENTO: Fica acertado entre as partes que o pagamento do aluguel será efetuado através de depósito bancário e/ou cheque nominal na data do vencimento, todo dia 05 (cinco) de cada mês. Fica determinado que em caso de atraso no pagamento mensal a **LOCATÁRIO** se compromete a pagar multa no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mensal.

Parágrafo primeiro: Correrá por conta e responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO** o pagamento dos valores correspondentes às taxas extras e / ou consumo dos serviços públicos, cujos comprovantes deverão ser entregues a **LOCADORA**, devidamente quitados, por ocasião do pagamento do aluguel no dia estipulado na Cláusula Quinta deste Contrato.

Parágrafo segundo: Serão também de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, todas e quaisquer taxas, tributos fiscais, encargos, indenizações, multas e demais exigências dos órgãos públicos (federais, estaduais e municipais), e demais, se atuado pelo não cumprimento dos dispositivos legais, desde que não seja de obrigatoriedade da **LOCADORA**.

CLÁUSULA SEXTA – DA FUNCIONAL PROGRAMÁTICA: As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta da seguinte dotação:

Funcional Programática: 09.122.0017.2.402 – Apoio às Ações Administrativas.

Natureza da Despesa: 3.3.90.39 – Outros serviços de terceiros – pessoa jurídica

Subelemento: 3.3.90.39.10 – locação de imóveis

Fonte: 18020000 – Recursos vinculados ao RPPS - Taxa de Administração.

Valor Global: R\$ 276.000,00 (Duzentos e setenta e seis mil reais).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO DIREITO DE REGRESSO: Se alguma das obrigações que caiba ao **LOCATÁRIO** for pago pela **LOCADORA**, este poderá cobra-la junto e indissolúvelmente, com qualquer aluguel subsequente, aplicando-se à demora ou à recusa de ressarcimento as mesmas sanções que decorreriam no

atraso do pagamento dos aluguéis, desde que informadas com o mínimo de 30 dias.

CLÁUSULA OITAVA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL: Declara o **LOCATÁRIO** receber neste ato, o imóvel objeto do presente contrato, em perfeito estado de conservação e habitabilidade, comprometendo-se assim a devolvê-lo, quando finda ou rescindida a locação. A introdução de quaisquer benfeitorias e/ou modificações no imóvel dependerá de prévia e escrita autorização do **LOCADORA** que não ficará obrigado a concedê-la; se, entretanto, tal autorização for concedida, as benfeitorias executadas no imóvel serão incorporadas no mesmo, sem que ao **LOCATÁRIO** assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA NONA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: Executadas as obras ou reparações que sejam necessárias à segurança do imóvel, obriga-se a **LOCATÁRIO** pelas demais, devendo manter o objeto locado e seus pertences em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza, notadamente, as instalações sanitárias e elétricas, vidros e pintura, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS: O **LOCATÁRIO** utilizará o imóvel exclusivamente para fins comerciais, não lhe sendo permitido transferir, sublocar, ceder no todo ou em parte a terceiros, mesmo que a título gratuito, ou transferir este contrato sem a prévia anuência do **LOCADORA**.

Parágrafo único: A **LOCADORA** terá direito de visitar o imóvel quando bem entender e achar conveniente, a fim de verificar seu estado de conservação, desde que avise ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 24 horas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DEVOLUÇÃO ANTECIPADA E MULTA: Se o **LOCATÁRIO** devolver o imóvel antes de transcorrido o prazo estabelecido na Cláusula Primeira, este, comprometer-se-á a pagar multa no percentual de 10% (dez por cento) sob o valor do aluguel correspondente a 3 (três) meses de aluguel, sem prejuízo do integral comprimento das sanções legais e contratuais, assim como, em caso da **LOCADORA** rescindir sem justo motivo, terá a mesma penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: No caso de venda do imóvel locado, terá o **LOCATÁRIO** o direito de preferência para a sua aquisição, pelo prazo de 30 (trinta) dias, em igualdade de condições e preço da melhor oferta que tiver a **LOCADORA**. Caso o **LOCATÁRIO** não exerça esse direito, qualquer que seja a causa, o terceiro adquirente comprador, ou adquirente a qualquer título, seja por ato “inter-vivos” ou “causa-mortis”, terá de respeitar este contrato em todas as suas Cláusulas e Condições, até o final vencimento, para o que deverá ser o mesmo, registrado no Cartório de Títulos e Documentos e /ou de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Único: Resolvendo a **LOCADORA** pôr à venda o imóvel locado, mesmo na vigência do presente contrato, obriga-se o **LOCATÁRIO** em consentir a visita dos interessados no imóvel, determinando um horário de sua conveniência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO E SEUS EFEITOS: No caso de desapropriação do imóvel, ficarão a **LOCADORA** e o **LOCATÁRIO**, automaticamente exonerados das obrigações contratuais, que assim se transferirão ao expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA MORA, MULTA E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS: Fica estipulada a multa de 10% (dez por cento), sobre o valor do aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas aqui convencionadas. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido da

locação. Infrator eventual pagará todas as despesas judiciais e extrajudiciais a que der causa, bem como, os honorários advocatícios em 10% se a resolução ocorrer na via administrativa e 20% se for na via judicial, sendo que fica eleito o foro desta Comarca para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia porventura oriunda deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E SANÇÕES: Ao inadimplemento total ou parcial de qualquer obrigação deste contrato, serão aplicadas as seguintes sanções:

- a) Rescisão automática, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, não significando a tolerância de qualquer infração, como renúncia deste direito, caso a mesma se repita ou se prolongue, com exigência das obrigações financeiras totais, previstas neste contrato, por antecipação;
- b) Multa penal equivalente ao valor do débito em se tratando de atraso no pagamento dos aluguéis, impostos, contribuições e quaisquer obrigações da **LOCATÁRIO**.
- c) Multa idêntica ao valor do dano, em se tratando de desconservação do imóvel e suas benfeitorias.
- d) Multa penal idêntica ao valor locatício do ano que estiver em curso, em se tratando de infração legal ou contratual à não desocupação do imóvel ao término deste contrato.
- e) Pagamento dos honorários dos advogados e peritos do **LOCADORA**, desde já fixados em 20% (vinte por cento) se for litigioso e 10% (dez por cento) se for amigável, calculados sobre o valor total deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO: O reequilíbrio econômico-financeiro pode ser concedido a qualquer tempo, independentemente de previsão contratual, desde que verificadas as circunstâncias elencadas na letra ‘d’ do inc. II do art. 65, da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA COBRANÇA: Após o dia 10 de cada mês, caso haja qualquer transtorno relativo ao pagamento, a **LOCADORA** poderá enviar os recibos dos aluguéis e encargos da locação, para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o **LOCATÁRIO**, pelos honorários do advogado, mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará, também, o **LOCATÁRIO**, todas as multas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA NOVAÇÃO: A eventual tolerância da **LOCADORA** com quaisquer infrações contratuais, correspondidas entre estas, atrasos nos pagamentos dos aluguéis, taxas e impostos, não constituirá motivo para que o **LOCATÁRIO** venha a alegar **novação**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR E SEUS EFEITOS: Em caso de incêndio ou acidente que obrigue a reconstrução ou reforma do imóvel, objeto de locação, o presente contrato será rescindido.

CLÁSULA VIGÉZIMA – DAS BENFEITORIAS: Toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária ou voluptuária poderá ser executada com o prévio consentimento da **LOCADORA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO DO EXTRATO DO CONTRATO: O presente contrato será publicado na forma de extrato, no Diário Oficial do Município, atendendo ao que dispõe o **artigo 61, § primeiro da lei 8.666/93**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL: O contrato só poderá ser alterado em conformidade com o disposto no **art. 65 da Lei 8.666/93** e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO: Fica eleito o foro da Justiça Estadual da Comarca de Ananindeua, Estado do Pará, competente para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas (02) vias de igual teor e forma, juntamente com duas (02) testemunhas idôneas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Ananindeua (PA), 14 de junho de 2023.

LUIZ SAMUEL DE AZEVEDO REIS
Presidente do Instituto de Previdência dos Serv.
do Município de Ananindeua – IPMA
LOCATÁRIO

E.J.J LEITE IMOBILIÁRIA LTDA
CNPJ Nº 02.570.472/0001-05
LOCADORA

Testemunha 1
CPF N.º

Testemunha 2
CPF N.º