



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 001/2020

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE SERGIPE, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO, E A EMPRESA GALERIA FAROL LTDA.

O Estado de Sergipe, através da **SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO – SETUR**, sediada na Av. Marieta Leite, n.º 301, Bairro Grageru, CNPJ MF sob o n.º 34.841.261/0001-56, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pelo Secretário de Estado **JOSÉ SALES NETO**, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob o n.º **148.287.848-88**, portador da Carteira de Identidade n.º **1.254.607 SSP/SE**, e A **EMPRESA GALERIA FAROL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF de n.º 06.555.678/0001-17, localizado na Avenida Murilo Dantas, 881, Bairro Farolândia, Aracaju (SE), neste ato representado por **MANUELA SIMÕES LEITE BEZERRA**, RG 3.015.785-4 e CPF/MF de n.º 803.432.955-04, localizável na Avenida Murilo Dantas, 881, Bairro Farolândia, 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 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido Diploma Legal, e da lei federal n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo n.º 038.000.00114/2020-8, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Avenida Murilo Dantas, 881, Bairro Farolândia, Aracaju (SE), correspondente a 849,79 m² na parte térrea que se encontra registrado sob o n.º R.3 e matriculado sob o n.º 49.313, Livro RG-02, Ficha n.º 02, do Cartório da 02ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju, cuja construção foi averbada sob o n.º AV-04.

O prédio dispõe de mobiliários e equipamentos cujas referências estão descritas assim descritas

- Aparelho de Ar Condicionado – 26 unidades
- Cadeira fixa com braço – 08 unidades



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 001/2020

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE SERGIPE, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO, E A EMPRESA GALERIA FAROL LTDA.

O Estado de Sergipe, através da **SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO – SETUR**, sediada na Av. Marieta Leite, n.º 301, Bairro Grageru, CNPJ MF sob o n.º 34.841.262/0001-56, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pelo Secretário de Estado **JOSÉ SALES NETO**, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob o n.º **148.287.848-88**, portador da Carteira de Identidade n.º **1.254.607 SSP/SE**, e **A EMPRESA GALERIA FAROL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF de n.º 06.555.678/0001-17, localizado na Avenida Murilo Dantas, 881, Bairro Farolândia, Aracaju (SE), neste ato representado por **MANUELA SIMÕES LEITE BEZERRA**, RG 3.015.785-4 e CPF/MF de n.º 803.432.955-04, localizável na Avenida Murilo Dantas, 881, Bairro Farolândia, 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 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido Diploma Legal, e da lei federal n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo n.º 038.000.00114/2020-8, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Avenida Murilo Dantas, 881, Bairro Farolândia, Aracaju (SE), correspondente a 849,79 m² na parte térrea que se encontra registrado sob o n.º R.3 e matriculado sob o n.º 49.313, Livro RG-02, Ficha n.º 02, do Cartório da 02ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju, cuja construção foi averbada sob o n.º AV-04.

O prédio dispõe de mobiliários e equipamentos cujas referências estão descritas assim descritas

- Aparelho de Ar Condicionado – 26 unidades
- Cadeira fixa com braço – 08 unidades



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- Cadeira giratória – 15 unidades
- Mesa Estação – 10 unidades
- Mesa em “L” – 15 unidades
- Mesa de Reunião redonda com 4 cadeiras – 02 unidades
- Mesa de Reunião Retangular com 6 cadeiras – 02 unidades

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2. A presente locação visa a atender a finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para acomodação da Secretária de Estado do Turismo e da Empresa Sergipana de Turismo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3. O prazo do presente contrato de 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.

§1º 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 celebrá-lo em nome do Locatário.

§2º Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado de Sergipe, Órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência contratual.

§3º 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. Tendo em vista os valores praticados no mercado imobiliário da região, conforme pesquisa e avaliação realizada pela CEHOP – Ofício 257/2020, levando em consideração às características do bem, as partes, fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 20.158,45 (vinte mil, cento e cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos).

§1º O locador anui expressamente com o resultado dos laudos de vistoria e avaliação mencionados nesta cláusula.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

§2º 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 n. 10.192 de 14 de fevereiro de 2001, e levará em consideração o INPC.

§3º O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65 §8º da Lei federal nº 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5. O Locatário pagará ao Locador o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

§1º Havendo atraso no pagamento, fica o Locatário obrigado a atualizar monetariamente, a título de indenização ao Locador, obedecendo a variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

CLÁUSULA SEXTA – DA FONTE DOS RECURSOS

6. As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta da atividade número 0350, Fonte de Recurso 0101, elemento de despesa 3.3.90.00 do orçamento da SETUR para o exercício de 2020.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7. O Locador é obrigado a:

- 7.1. Entregar ao Locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 7.2. Garantir durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 7.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 7.4. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.5. Pagar as taxas de administração, imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 7.6. Pagar os impostos e taxas;
- 7.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8. O Locatário é obrigado a:



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- 8.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 8.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 8.3. 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;
- 8.4. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja a reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou por seus agentes;
- 8.6. 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;
- 8.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, bem como serviços de água, incluído na taxa de condomínio.
- 8.8. 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 seu exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- 8.9. Permitir a realização de reparos urgentes pelo Locador, com direito a abatimento no valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapasso o prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, Inciso I e II da Lei nº. 8.666/93 são atribuídas ao Locatário as seguintes prerrogativas:

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

9.2 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 comprado, impeditivo da execução do contrato.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10. Além das hipóteses unilateral por parte do Locatário enumeradas na cláusula anterior, poderá rescindido o presente contrato:

10.1 Por mutuo acordo entre as partes;

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

10.3 Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo Locatários;

10.4 Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11. 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.

11.1. 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. Abatimento acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do Locador.

11.2. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do subitem 11.1 desta cláusula, fica o Locatário a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei n. 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.

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



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13. Na hipótese de o Locatário não possuir o interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da lei 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICIDADE

14. O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do paragrafo único do artigo 61 da lei 8.666/93, como condição indispensável a sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA AVERBAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ADITAMENTOS

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE

17. É da responsabilidade do Locador efetuar a retenção do Imposto de Renda, nos termos da legislação federal (Inciso V, do artigo 9º da IN 15 de 6 de fevereiro de 2001, da Receita Federal), incidentes sobre os valores a serem pagos a título de alugueis, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e penal do Ordenador de Despesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO DIREITO DE PURGAR A MORA

18. 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 n. 8.245/91.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO EXECUTOR

19. Fica designado o servidor DAIANE SOARES LOPES GAMA, portador de RG nº. 1136702903 SSP/BA, CPF nº 049.078.135-70, para o acompanhamento do contrato, reportando-se mensalmente ao setor de Planejamento sobre fatos ocorridos.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

20. 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 realiza-las e de benfeitorias úteis que, quando autorizadas pelo Locador por não poderem ser levantadas ao imóvel se incorporaram.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA PRIMEIRA – DO SEGURO

21. Caberá ao Locador manter segurado o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA SEGUNDA – DA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO

22. 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 a indenização.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA TERCEIRA – DO FORO

23. 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.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

Aracaju/SE, 22 de abril de 2020.

JOSÉ SALES NETO

Secretário de Estado do Turismo
Locatário

GALÉRIA FAROL LTDA
Manuela Simões Leite Bezerra
Locador

TESTEMUNHAS:

NOME: Ciro Bezerra Reboças Junior

CPF: 002.520.995-75

RG: 1.306.468 SSP/SE

NOME: Rosângela Maria de Oliveira Alves da Graça

CPF: 311.526.605-78

RG: 603.597 SSP/SE