



CONTRATO Nº 007 /2020 – SDHDS



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DOS DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO SOCIAL E SANFORD E CIA LTDA. (Processo P979062/2019 – SDHDS).

Contrato de locação de imóvel Não Residencial que entre si celebram, de um lado como **LOCADORA SANFORD & CIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.214.166/0001-50, com sede na Rua Barbara de Alencar, nº 50, Fortaleza, Ceará, neste ato representado por sua Sócia Administradora **LIANA MASCARENHAS SANFORD**, brasileira, viúva, comerciante, portadora do RG nº 2005002027579 SSP/CE e CPF nº 090.935.753-68, neste ato representado por **ITALO E. S. PINHEIRO - EPP**, estabelecida à Av. Santos Dumont, nº 5335, Sala 813, Bairro Papicu, CEP: 60.175-047, Fortaleza - CE, inscrita no CNPJ nº 10.324.441/0001-00, na pessoa de seu sócio, Sr. **ÍTALO ELVIO SAMPAIO PINHEIRO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 646.346.553-49, e RG nº 8907002002084, residente e domiciliado nesta capital e e, como **LOCATÁRIO, O MUNICÍPIO DE FORTALEZA**, pessoa jurídica de direito público interno, representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DOS DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO SOCIAL (SDHDS)**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.991.232/0001-60, com sede na Rua Padre Pedro de Alencar, nº 2230, Messejana, CEP 60.810-670, Fortaleza/CE, neste ato representado por seu titular, **ELPÍDIO NOGUEIRA MOREIRA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o N.º 073.340.363-87, portador da cédula de identidade n.º 20075549322 SSP/CE, com interveniência da **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO – SEPOG**, aqui representada por sua Secretária Executiva Sra. **MARIA CHRISTINA MACHADO PUBLICO**, inscrita no CPF sob o N.º 440.743.873-87, RG N.º 8901002024704 residente e domiciliado nesta Capital.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O imóvel com matrículas nº 2.445 do Cartorio de Registro de Imóveis 2ª Zona, situado na Rua Av. Dom Manuel, nº 1250, Bairro Centro, destinado a execução das atividades da Pousada Social, equipamento vinculado à Secretaria Municipal dos Direitos Humanos e Desenvolvimento Social - SDHDS.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, que autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

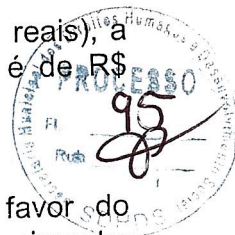
CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se no dia 10.10.2020 e terminando no dia 10.10.2021, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO



O aluguel mensal inicial pactuado e mutuamente aceito é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser pago durante o prazo inicial de 12 (doze) meses. O valor global do contrato é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).



CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente pelo LOCATÁRIO, em favor do LOCADOR, até o décimo quinto dia útil do mês imediatamente subsequente ao vencimento, após a emissão de empenho e mediante apresentação de solicitação de pagamento e recibo pelo locador.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTAMENTO

O valor da locação será reajustado na periodicidade de 12 (doze) meses, tendo como data-base o mês de início da vigência deste contrato, através de Termo Aditivo, considerando a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou por outro índice indicado pelo Governo Federal que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

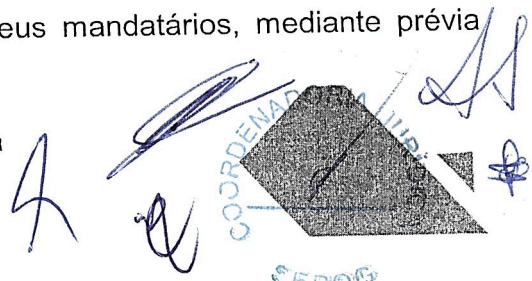
O LOCADOR obriga-se a:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelo vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas;
- Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver;
- Pagar os impostos (inclusive Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU);
- Entregar em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia





combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Findo o prazo de locação aqui contratada, ou rescindida por qualquer motivo, o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel, ora locado, inteiramente desocupado, no mesmo estado de conservação e limpeza que recebeu, consoante Laudo de Avaliação apenso, ao qual passa a fazer parte integrante deste contrato, obrigando-se ainda, nesta ocasião, a apresentar ao LOCADOR, os comprovantes de quitação e corte de energia, bem como a quitação das taxas de água e esgoto, se houver, respondendo, também, pelos prejuízos e danos ocasionados ao imóvel, nos termos deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

Para a realização das benfeitorias no imóvel, deverá obrigatoriamente o LOCATÁRIO, solicitar autorização por escrito do LOCADOR, só podendo realizá-las após a autorização expressa do mesmo.

Parágrafo Único – o LOCATÁRIO não poderá cobrar nenhuma indenização por benfeitorias voluntárias, sem autorização do LOCADOR, que eventualmente, venha a fazer, não ensejando direito de retenção, as quais ficarão imediatamente incorporadas ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Os consertos e reparos necessários à conservação e as boas condições de habitação do imóvel, serão feitas pelo LOCATÁRIO, com a finalidade de manter o imóvel e os bens móveis nas condições observadas na vistoria inicial, parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO DE IPTU E OUTROS TRIBUTOS

O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), bem como qualquer tributo de competência do Município, será de responsabilidade do LOCADOR. As demais taxas que por ventura venham a incidir sobre o imóvel, correrão às custas do LOCATÁRIO, que deverá apresentá-las ao LOCADOR, devidamente quitadas, sempre que solicitado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas relativas ao pagamento a que se refere este Contrato ocorrerão por conta da Dotação Orçamentária consignada abaixo:

Unidade Orçamentária	Classificação	Elemento	Fonte
31901 - FMAS	08.244.0210.2027.0001	3.3.90.39	1.001.0000.00.01 1.311.0000.00.00

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA DESAPROPRIAÇÃO

Na hipótese de ocorrer a desapropriação do imóvel, objeto deste contrato ficará as partes desobrigadas de todas as cláusulas ora contratadas, a partir da data do pagamento da primeira parcela do valor devido pela desapropriação, ficando rescindido de pleno direito a presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS PENALIDADES

O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, importará na rescisão do mesmo, independentemente de interpelação judicial, ficando a parte infratora obrigada a pagar a outra parte, multa correspondente a três meses de aluguel vigente, reduzida proporcionalmente ao tempo de aluguel já cumprido na forma do artigo 413 do Código Civil.





Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

Para todas as questões resultantes do presente contrato, será competente o foro de Fortaleza, Estado do Ceará, com a expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Fica estabelecido ainda, que os casos omissos no presente contrato e que por ventura venham surgir, serão dirimidos na melhor forma estabelecida na Lei Federal nº 8.245 de 18.01.91 (Lei do Inquilinato) e alterações posteriores.

E, por estarem as partes justas e acordadas, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual forma e teor, na presença de duas testemunhas.

Fortaleza – Ce, 10 de fevereiro de 2020.


Elpídio Nogueira Moreira
Secretário

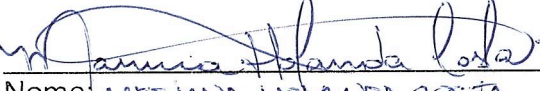
Secretaria Municipal dos Direitos Humanos e Desenvolvimento Social - SDHDS
LOCATÁRIO

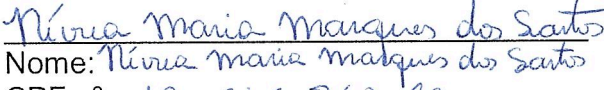

Maria Christina Machado Publio
Secretária Executiva de Planejamento,
Orçamento e Gestão - SEPOG
INTERVENIENTE


Sanford & CIA LTDA
Locador
CNPJ: 07.214.166/0001-50


ITALO E. S. PINHEIRO – EPP
Administradora
CNPJ: 10.324.441/0001-00

TESTEMUNHAS:


Nome: MARIZIANA HOLANDA COSTA
CPF nº: 06173183305


Nome: Nívea Maria Marques dos Santos
CPF nº: 057.545.763-89

Visto: 
Kátia Alessandra Pimentel Fernandes
Coordenadora Jurídica SDHDS
OAB/CE nº 22.209





EXTRATO DO CONTRATO Nº 07/2020

98
SECRETARIA MUNICIPAL DOS DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
SDHDS

NATUREZA DO ATO: DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO – RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DOS DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO SOCIAL E SANFORD E CIA LTDA. (Processo P979062/2019 – SDHDS).

OBJETO: O imóvel com matrículas nº 2.445 do Cartorio de Registro de Imóveis 2ª Zona, situado na Rua Av. Dom Manuel, nº 1250, Bairro Centro, destinado a execução das atividades da Pousada Social, equipamento vinculado à Secretaria Municipal dos Direitos Humanos e Desenvolvimento Social - SDHDS.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL Fundamenta-se o presente Contrato, cuja celebração foi autorizada pelas Justificativas Técnicas constantes no processo administrativo nº P979062/2019, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, que autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”, cabendo em casos omissos a aplicação da Lei nº 8.245/91, além das normas e condições estabelecidas nos Decretos Municipais nº 11.010/2001 e 11.290/2002.

PRAZO DE LOCAÇÃO DE O prazo de locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se no dia 10/02/2020 e terminando no dia 10/02/2021, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

DO VALOR DA LOCAÇÃO DA O aluguel mensal inicial pactuado e mutuamente aceito é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser pago durante o prazo inicial de 12 (doze) meses. O valor global do contrato é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

PAGAMENTO DO ALUGUEL: DO O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente pelo LOCATÁRIO, em favor da LOCADORA, até o décimo quinto dia útil do mês imediatamente subsequente ao vencimento, após a emissão de empenho e mediante apresentação de solicitação de pagamento e recibo pelo locador e/ou representante legal.

DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS As despesas relativas ao pagamento a que se refere este Contrato ocorrerão por conta da Dotação Orçamentária consignada abaixo:

Unidade Orçamentária	Classificação	Elemento	Fonte
31901 - FMAS	08.244.0210.2027.0001	3.3.90.39	1.001.0000.00.01 1.311.0000.00.00

DATA: Fortaleza – CE, 10 de FEVEREIRO de 2020.

ASSINATURAS: **SANFORD E CIA LTDA** – Locadora; **Elpídio Nogueira Moreira** – Secretário Municipal dos Direitos Humanos e Desenvolvimento Social – SDHDS - Locatário e **Maria Christina Machado Publio** – Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPOG – Interveniente, com visto da Dra. **Kátia Alessandra Pimentel Fernandes** / Coordenadora Jurídica SDHDS.