



# Fortaleza

PREFEITURA

## Direitos Humanos e Desenvolvimento Social

CONTRATO Nº 090/2023 – 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 - SDHDS, COM A INTERVENIÊNCIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO – SEPOG E A ASSOCIAÇÃO DE SÃO VICENTE DE PAULO DE FORTALEZA. (Processo P113055/2022– SDHDS).**

Contrato de locação de imóvel não Residencial que entre si celebram, de um lado como **LOCADOR** a **ASSOCIAÇÃO DE SÃO VICENTE DE PAULO DE FORTALEZA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.248.172/0001-28, com sede na Avenida Desembargador Moreira, nº 2211, Aldeota, CEP 60.170-002, Fortaleza – Ceará, representada pela **Sra. Ir. Vilanneide Ferreira de Sousa**, brasileira, solteira, religiosa, portadora do RG nº 95002186124 SSP/CE e inscrita no CPF sob o nº 280.315.632-68 e como **LOCATÁRIO**, o **MUNICÍPIO DE FORTALEZA**, pessoa jurídica de direito público interno, representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DOS DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO SOCIAL – SDHDS**, situada na Rua Padre Pedro de Alencar, nº 2230, Bairro Messejana, CEP: 60.810-670 – Fortaleza-CE, inscrita no CNPJ sob o nº 08.991.232/0001-60, doravante denominada **CONTRATANTE**, neste ato representada pelo seu Secretário Executivo, **Sr. DIMITRI RABELO BATISTA CASTRO**, CPF nº 036.009.673-55, cédula de identidade n.º 2004009017570 SSPDC/CE, residente e domiciliado nesta urbe, com interveniência da **SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO – SEPOG**, com sede na Av. Desembargador Moreira, nº 2875, Bairro Dionísio Torres – Fortaleza-CE, representada por seu Secretário Executivo **VALTERNILO COSTA BEZERRA FILHO**, brasileiro, advogado, devidamente inscrito no CPF sob o nº 436.883.653-72, e portador da Cédula de Identidade nº 8910002014961, residente e domiciliado nesta Capital.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO**

O imóvel situado à Av. da Universidade, nº 3106 – Benfica, Fortaleza/CE, matrícula nº 66.512, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, destinado a instalação e funcionamento da **CASA DE PASSAGEM**, 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, no artigo 62, § 3º, inciso I, e artigo 65, § 8º, todos da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores c/c Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, tal como no Decreto Municipal nº 14.777/2020, alterado pelo Decreto Municipal nº 15.019/2021, 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 24 (vinte e quatro) meses, contando a partir de sua assinatura, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo ser prorrogado nas formas dispostas na Lei



**Fortaleza**

PREFEITURA

**Direitos  
Humanos e  
Desenvolvimento  
Social**

Federal nº 8.666/93 e do Decreto Municipal nº 14.777/2020 alterado pelo Decreto Municipal nº 15.019/2021.

**CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO**

O aluguel mensal inicial pactuado e mutuamente aceito é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) e o valor global de R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois 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 Geral de Preços – Mercado (IGP-M), do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV) 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:

- 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;
- b) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- c) Responder pelo vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas;
- e) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver;
- f) Pagar os impostos (inclusive Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU);
- g) Entregar em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- h) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- i) É de responsabilidade do LOCADOR, estar em conformidade com os fundamentos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), no que tratar-se da manipulação dos dados do LOCATÁRIO e de terceiros, em sua criptografia, armazenamento e demais tratativas resguardando os dados utilizados.
- j) Assumir total responsabilidade pelo sigilo das informações, dados, contidos em quaisquer mídias e documentos que seus empregados ou prepostos vierem a obter em função dos serviços prestados ao LOCATÁRIO, respondendo pelos danos que eventual vazamento de informações, decorrentes de ação danosa ou culposa, nas formas de negligência, imprudência ou imperícia, venha a ocasionar ao LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b) 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;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;



**Fortaleza**

PREFEITURA

**Direitos  
Humanos e  
Desenvolvimento  
Social**

- d) 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;
- e) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- f) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- g) 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;
- h) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- i) 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.
- j) Com exceção do que dispõe o art. 4º da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 que trata da proteção dos dados pessoais, o LOCATÁRIO se obriga a dar ciência prévia ao LOCADOR quando fizer uso dos dados privados, sempre zelando pelos princípios da minimização da coleta, necessidade de exposição específica da finalidade, sem prejuízo da mera correção dos dados.
- k) Fica vedado o tratamento de dados pessoais sensíveis por parte do LOCATÁRIO com objetivo de obter vantagem econômica de qualquer espécie, com exceção daquelas hipóteses previstas no parágrafo 4º do art. 11 da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.
- l) O LOCATÁRIO se compromete a zelar pelo tratamento dos dados pessoais dos titulares pessoas naturais vinculados ao LOCATÁRIO, sem prejuízo de qualquer responsabilidade, admitindo-se o tratamento nas hipóteses de consentimento específico e destacado por termo de compromisso e ou nas hipóteses previstas nos incisos II a X do art. 7º da Lei Federal nº 13709, de 14 de agosto de 2018.

**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.



**Fortaleza**

PREFEITURA

**Direitos  
Humanos e  
Desenvolvimento  
Social**

**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	08.244.0211.2027.0001	3.3.90.39	1.500.0000.00.01 1.660.0000.00.00 1.661.0000.00.01

**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.
- Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do CONTRATO, na hipótese de tratamento de dados pessoais sensíveis com o objetivo de obter vantagem econômica, ou outra irregularidade havida no cumprimento do CONTRATO, por culpa do LOCADOR.
- Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do CONTRATO, na hipótese de descumprimento da obrigação de zelo no tratamento dos dados pessoais da pessoa natural vinculada ao LOCATÁRIO, ou em caso de tratamento de dados sem o consentimento específico e destacado por termo de compromisso, ou outra irregularidade havida no cumprimento do CONTRATO, por culpa do LOCADOR.

**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.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA INSPEÇÃO PREDIAL DO IMÓVEL**

Considerando o Decreto Municipal nº 14.777, de 24 de agosto de 2020, alterado pelo o Decreto Municipal nº 15.019/2021, que disciplina a instrução e tramitação do procedimento de contratação para locação de imóveis de particulares, fica condicionado a renovação do Certificado de Inspeção Predial do Imóvel por conta do Locador.

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.



**Fortaleza**

PREFEITURA

**Direitos  
Humanos e  
Desenvolvimento  
Social**

E, por estarem as partes justas e acordadas, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença de duas testemunhas.

Fortaleza/CE, 05 de maio de 2023.

<Assinado Digitalmente>

**Dimitri Rabelo Batista Castro**

Secretário Executivo Municipal dos Direitos Humanos  
e Desenvolvimento Social – SDHDS  
LOCATÁRIO

<Assinado Digitalmente>

**Valternilo Costa Bezerra Filho**

Secretário Executivo de Planejamento  
Orçamento e Gestão – SEPOG  
INTERVENIENTE

<Assinado Digitalmente>

**Vilanneide Ferreira de Sousa**

ASSOCIAÇÃO DE SÃO VICENTE DE  
PAULO DE FORTALEZA  
LOCADOR

Testemunhas:

<Assinado Digitalmente>

Carlos Roberto do Vale Carvalho

CPF: 210.997.313-72

<Assinado Digitalmente>

Nome: Keldison Lima Abreu

CPF: 002.990.413-79

Visto: <Assinado Digitalmente>

**Arnaldo de Azevedo Lemos Junior**

Coordenador Jurídico-SDHDS | OAB/CE 16.416



**Fortaleza**  
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número DS3KNEBJ

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 2318827 e código DS3KNEBJ

**ASSINADO POR:**

VILANNEIDE FERREIRA DE SOUZA:28031563268 em 08/05/2023

ARNALDO DE AZEVEDO LEMOS JUNIOR em 08/05/2023

CARLOS ROBERTO DO VALE CARVALHO:21099731372 em 08/05/2023

KELDISON LIMA ABREU:00299041379 em 09/05/2023

DIMITRI RABELO BATISTA CASTRO:03600967355 em 09/05/2023

VALTERNILO COSTA BEZERRA FILHO:43688365372 em 19/05/2023