



CONTRATO Nº 011/2012

LOCATÁRIO: MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO ESTADO DE RORAIMA, com sede na rua Prof. Agnelo Bitencourt, nº 361, Centro, em Boa Vista (RR), inscrito sob o CNPJ sob 14.834.504/0001-11, neste ato representado pelo Procurador Geral de Contas Paulo Sérgio Oliveira de Sousa, nos termos da Portaria nº 934/2010/TCE/RR.

LOCADOR: AMAURI FERREIRA DOS SANTOS, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 56.418 SSP-RR, CPF nº 131.458.194-53, residente e domiciliado nesta Cidade, à Av. João Pereira de Melo nº 167, Centro.

CLÁUSULA PRIMEIRA

O objeto do presente Termo de Contrato é a locação do imóvel abaixo descrito, para abrigar o Ministério Público de Contas: i) Prédio comercial, com uma estrutura portante concreto, 02 (dois) pavimentos, altura da edificação de 6,00m, com divisões em alvenaria, cobertura de telha em telha de alumínio sobre estrutura metálica, piso em porcelanato, esquadrias em vidro temperado, 19 salas sendo 18 salas com central de ar 24.000 BTUS marca GREE e 01 sala com central de ar 9.000 BTUS marca GREE, de propriedade do CONTRATADO, situado na Rua Coronel Pinto, nº 248, Bairro: Centro, Boa Vista/RR, o qual se encontra em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação.

§ 1º - O estado de conservação do imóvel, bem como os pertences, que nele o **LOCADOR** deixou, encontram-se perfeitamente caracterizados no termo de vistoria subscrito pelas partes, que integra este instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA

A vigência do presente Termo de Contrato será de 23.07.2012 a 22.07.2013, podendo ser revogado a qualquer momento por interesse da administração ou prorrogado, mediante celebração de termo aditivo, por manifestação expressa do **CONTRATANTE**, dimensionada a disposição orçamentária, no prazo estabelecido pela Lei nº. 8.666/93 e alterações.

§ 1º - Antes do vencimento do prazo acima ajustado, não poderá o **LOCADOR** retomar o imóvel, nem poderá o **LOCATÁRIO** devolvê-lo ao **LOCADOR**, salvo nos termos do artigo 58, II da Lei 8.666/93, incidindo, nestes casos, multa equivalente a dois meses de aluguel, devidamente atualizado.


Paulo Sérgio Oliveira de Sousa
Procurador Geral de Contas



§ 2º - O **LOCATÁRIO**, findo o prazo da locação, sem que haja prorrogação, obrigará-se a comunicar ao **LOCADOR**, por escrito, e com antecedência de 45 (quarenta e cinco) dias, a sua intenção de desocupar o imóvel, dando por finda a locação, a fim de permitir que seja o referido imóvel vistoriado e colocado sob proteção de guarda ou zelador, para evitar furtos ou depredações.

§ 3º Se prorrogado, o primeiro reajuste do aluguel pactuado ocorrerá no dia 23 de julho de 2013.

CLÁUSULA TERCEIRA

O aluguel mensal será de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), reajustáveis a cada 12 (Doze) meses.

CLÁUSULA QUARTA

O pagamento será efetuado até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, por meio de depósito na conta-corrente nº 4701-5 que o **LOCADOR** mantém no Banco do Brasil, Agência 2617-4, nesta Cidade, mediante apresentação de nota fiscal/fatura ou qualquer outro documento idôneo devidamente atestado pela autoridade competente.

§ 1º Se os aluguéis forem pagos fora da data do vencimento, serão acrescidos de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido, mais 1% pro-rata-dies ao mês.

CLÁUSULA QUINTA

Será retido na fonte, pelo **LOCATÁRIO**, o Imposto de Renda incidente sobre o valor mensal do aluguel, nos termos da cláusula terceira deste pacto.

CLÁUSULA SEXTA

Em caso de prorrogação, o aluguel acima pactuado será reajustado anualmente, aplicando-se o INPC (IBGE).

6.1 - Caso este índice seja extinto ou não poder ser calculado, o reajuste será feito por qualquer outro índice oficial, que reflita a variação dos preços ocorrida no período do reajuste.

6.2 - Se em virtude da lei subsequente, vier ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel é de seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

Paulo Sérgio Oliveira de Souza
Promotor Geral de Contas



CLÁUSULA SÉTIMA

Correrão por conta do **LOCATÁRIO**, durante o período de locação: a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado; b) todas as despesas com o consumo de água, luz, telefone, taxis, gás e outras ligadas ao uso do imóvel; c) todas as multas pecuniárias provenientes do não-pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade; d) todos os emolumentos devidos a órgãos administrativos.

§ 1º - Com exceção das obras que importarem na segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo do **LOCATÁRIO**, que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, interruptores de iluminação elétrica, manutenção nas centrais de ar, equipamentos contra incêndio, cujas cargas deverão ser renovadas anualmente. Obrigar-se-á, ainda, o **LOCATÁRIO**, finda ou rescindida a locação, a efetuar, por sua exclusiva conta os reparos necessários e nova pintura no imóvel, utilizando para isso profissionais competentes e material de primeira qualidade.

§ 2º - O **LOCADOR** desde já autoriza o **LOCATÁRIO** solicitar a empresa Boa Vista Energia e Águas da CAER a emitirem as faturas em nome do **LOCATÁRIO**. Após o término do contrato e entrega das chaves, poderão as partes solicitar das referidas Concessionárias a transferência para o nome do **LOCADOR** das contas de água e energia com apresentação do Distrato ou Rescisão ou Termo de rescisão devidamente assinados pelas partes.

§ 3º - O **LOCATÁRIO**, às suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as conseqüências decorrentes da prática dessas atividades.

CLÁUSULA OITAVA

É de inteira responsabilidade da **LOCADORA** o pagamento integral do imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

CLÁUSULA NONA

O imóvel locado destina-se exclusivamente para uso do serviço público estadual, ficando proibida, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento da **LOCADORA**, unicamente por escrito.

Paulo Sérgio Oliveira de Sousa
Procurador Geral de Estado



CLÁUSULA DÉCIMA

O **LOCATÁRIO** poderá fazer no imóvel locado, às suas expensas, as necessárias modificações, desde que não afetem a sua estrutura, mediante prévia aprovação escrita do **LOCADOR**. As benfeitorias introduzidas pelo **LOCATÁRIO** ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado.

§ 1º - O **LOCATÁRIO** não terá, no que atina a essas benfeitorias, direito a qualquer indenização ou retenção, a não ser em relação às necessárias, que serão indenizáveis.

§ 2º - As adaptações ou benfeitorias removíveis promovidas pelo **LOCATÁRIO** deverão, ao término da locação, ser desfeitas às suas expensas, restituindo-se o imóvel ao *status quo ante*, se o **LOCADOR** o solicitar. Desatendida a solicitação, o **LOCADOR** mandará executar os serviços de desfazimento por conta do **LOCATÁRIO**. Enquanto não estiverem concluídos esses serviços, continuará o **LOCATÁRIO** obrigado ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O **LOCATÁRIO** permitirá desde já ao **LOCADOR** examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, a fim de certificar-se do seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

O **LOCADOR** poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste Contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento.

§ 1º - Na forma da lei, ficará assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros, devendo para tanto dar sua resposta no prazo de 60 (Sessenta) dias, contados da notificação da venda enviada pelo locador através do Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - Se o imóvel locado for colocado à venda, o **LOCATÁRIO**, não exercendo seu direito de preferência, deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre ele e o **LOCADOR**.

§ 3º - O **LOCADOR** se obrigará, no caso de venda do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o ao seu cumprimento em todas as condições e cláusulas.

Paulo Sérgio Pinheiro de Sousa
Procurador Geral de Contas



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

O **LOCATÁRIO** será obrigado a satisfazer, à sua custa, sem direito a qualquer indenização por parte do **LOCADOR**, todas as intimações do Serviço Sanitário Federal, Estadual ou Municipal a que der causa, pagando todas as multas nas épocas apropriadas. Nenhuma intimação dos Serviços de Saúde Pública, Federal, Estadual ou Municipal será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir rescisão contratual, exceto prévia vistoria judicial, que comprove estar a construção ameaçada de ruir.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar nem emprestar para terceiros o prédio locado, no todo ou em parte, sem o consentimento escrito do **LOCADOR**.

§ 1º - O **LOCATÁRIO** ficará expressamente autorizado a colocar cartazes ou letreiros nas partes externas do imóvel, de modo a demonstrar sua existência no local e as atividades ali exercidas, desde que não o danifique.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Obriga-se, o **LOCATÁRIO**, a zelar, conservar e a fazer de imediato às suas expensas reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial as referentes os vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgoto, manutenções nas centrais de ar-condicionado colocadas à disposição do **LOCATÁRIO**, devendo restituir o imóvel, no fim da locação, no mesmo estado em que o recebe salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

O **LOCATÁRIO** se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e se fazer respeitar pelos demais frequentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança e os regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas que porventura venham eventualmente ser aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Ocorrendo a hipótese de mau uso do imóvel, todas as despesas necessárias à recuperação correrão por conta única e exclusivamente do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

Constituem motivos para rescisão do presente termo de contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e os expressos na Lei, os seguintes:

Paulo Sérgio Oliveira da Silva
Procurador Geral de Contas



- 18.1 – Falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo firmado na cláusula segunda.
- 18.2 – Desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o uso;
- 18.3 – Abandono do imóvel ou descaso manifesto do **LOCATÁRIO** pela sua conservação;
- 18.4 – Se o **LOCATÁRIO** impedir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA**, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do imóvel, caso este seja posto à venda, ou recusar-se a concordar com horário razoável para visita.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

Ao encerrar-se a locação deverá o **LOCATÁRIO** apresentar juntamente com as chaves, prova de quitação de taxas de água, luz e telefone, IPTU e demais taxas e encargos incidentes sobre o imóvel.

§ 1º Antes de devolver o imóvel, deverá o **LOCATÁRIO** fazer os reparos que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições descritas na vistoria do imóvel, e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

Fica acordado e estabelecido que:

10/10/2013

O recibo do aluguel vale para o mês em referência, não servindo de prova de pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria.

Não poderá o **LOCATÁRIO**, sustar o pagamento dos aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação;

Salvo declaração escrita do **LOCADOR**, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele efetuadas, não implicarão em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo **LOCATÁRIO** como precedentes para furtar-se ao cumprimento do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

Caso o **LOCADOR** venha a falecer, a locação transmitir-se-á aos herdeiros, em consonância com o Art. 10 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

Em qualquer caso de recurso as vias judiciais, ficarão sobrestados automaticamente o pagamento do aluguel e de quaisquer outras taxas inerentes ao **LOCATÁRIO**, referidas neste instrumento.

Penlo Sérgio Oliveira de Souza
Procurador Geral de Contas



CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

O extrato deste contrato será publicado no Diário Oficial do Estado de Roraima, às expensas, do **LOCATÁRIO**, com fulcro no Parágrafo Único do art. 61 da Lei 8.666/93 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

O presente contrato de locação encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 de forma subsidiária.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA

Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, as partes elegem o foro de Boa Vista- RR, e renunciam a qualquer outro por privilegiado que seja. E por estarem justos e acordados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias iguais e forma todas com o mesmo fim.

Boa Vista 23 de Julho de 2012.



Paulo Sérgio Oliveira de Sousa
Representante
(Pelo Locatário)

Paulo Sérgio Oliveira de Sousa
Procurador Geral de Contas



Amauri Ferreira dos Santos
Locador

TABELIONATO DEUSDETE COELHO - 1. OFICINA
BOA VISTA - RORAIMA (05) 3324-3327
RECONHECO SEMELHANTE a(s) assinatura(s)
EE2v7w303-PAULO SERGIO OLIVEIRA DE.....
BOUSA.....
EE2v7De003-AMOURI FERREIRA DOS SANTOS...
Em testemunho da verdade,
BOA VISTA, 23 de Agosto de 2012.
079-CAROLINA NELLO COELHO
TABELIA SUBSTITUTA Nº 209 Contas:3,10