

**CONTRATO Nº. 006/2018**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO PARÁ E O COMERCIAL DE GENEROS ALIMENTICIOS PREÇO BAIXO LTDA.**

**LOCATÁRIA:** JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO PARÁ - JUCEPA, Autarquia Estadual, com personalidade jurídica própria, constituída pelo Decreto Imperial nº 6.384 de 30 de novembro de 1876, transformada na forma da Lei Estadual nº 4.414/72, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.825.329./0001-42, Inscrição Estadual nº 15.192.601-8, com sede na Avenida Magalhães Barata, nº 1234, Bairro São Brás, Belém-Pa, CEP: 66.060-281, neste ato representada por sua Presidente, **CILENE MOREIRA SABINO DE OLIVEIRA**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade nº2321650, 3º via- SSP/PA, residente e domiciliada nesta cidade, inscrita no CPF sob o nº 166.564.768-05, nomeada através de Decreto Governamental, assinado em 20/10/2015, publicado no DOE nº 32.996 em 21/10/2015;

**LOCADOR:** COMERCIAL DE GENEROS ALIMENTICIOS PREÇO BAIXO LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 07.443.925/0002-37, com sede na Tv. SN-3 N.º 753 A, Bairro Coqueiro, CEP 67.133-744, Ananindeua – PA, neste ato representado por seu sócio-diretor, Sr. **GEAM GOMES DE FREITAS**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 5318355 SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 845.967.324-34, residente na Alameda Tucunaré, Condomínio Água Cristal, 12 Bairro de Val de Cães, CEP 66.635-894, Belém - PA

Resolvem celebrar este contrato, em decorrência do Processo nº 2017/495406, nos termos das cláusulas e condições adiante ajustadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS DOCUMENTOS**

**1.1** Fazem parte deste Contrato, independentemente de transcrição, todos os elementos que compõem o processo de dispensa de licitação antes nominado, inclusive a proposta apresentada pelo LOCADOR.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA APROVAÇÃO DA MINUTA**

**2.1.** A minuta deste Contrato foi aprovada pela Procuradoria da JUCEPA, conforme Parecer nº 218/2018-PRO, nos termos do Parágrafo Único do art. 38 da Lei nº 8.666/1993.



GOVERNO DO PARÁ



### 3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO

**3.1** Constitui objeto do presente contrato a locação pelo LOCADOR à LOCATÁRIA de duas salas comerciais (203 e 204), medindo cada uma 49m<sup>2</sup>, totalizando 98m<sup>2</sup>, contendo 01 banheiro em cada sala e piso tipo porcelanato liso, situadas na TV SN03 – 753, entre Tv. WE 36 e Tv. WE 32, Bairro Coqueiro, CEP 67.133-744, Ananindeua – PA - Prédio anexo ao Preço Baixo meio a meio, com direito ao uso do estacionamento rotativo e elevador social, conforme Laudo técnico de Avaliação Imobiliária emitido pela SEDOP, anexo ao processo principal. As quais serão utilizadas para atender as atividades de Registro Mercantil da Unidade Desconcentrada da JUCEPA em Ananindeua.

### 4. CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

#### 4.1. São Obrigações e Responsabilidades do LOCADOR:

I - facilitar todas as atividades de fiscalização que serão efetuadas pelos funcionários da LOCATÁRIA, quando da entrega do objeto do contrato, fornecendo todas as informações e elementos necessários;

II - comunicar à LOCATÁRIA, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a execução do contrato;

III - manter durante a contratação proposta a forma e a destinação do empreendimento sem descaracterizá-lo, salvo alteração imposta pelo Poder Público;

IV - atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato;

V- ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que o mesmo foi entregue, ressalvados danos decorrentes do uso indevido por parte do CONTRATANTE;

VI- facultar à JUCEPA efetivar as suas expensas, as modificações e benfeitorias que julgar necessárias ao bom aproveitamento do imóvel, desde que não afetem sua segurança e sejam previamente autorizadas pelo LOCADOR devendo obrigatoriamente observar aos regulamentos e posturas municipais.

VII- submeter à prévia aprovação da JUCEPA toda e qualquer alteração que possa causar impacto no atendimento prestado pela JUCEPA, notadamente aquelas que envolvam acesso ao local e horário de funcionamento;

VIII- manter as condições de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista exigidas pela Lei 8.666/1993;

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Caso o LOCADOR autorize a realização de quaisquer reformas ou benfeitorias no imóvel, a Administração não ficará obrigada a desfazê-las ou retirá-las quando de sua devolução, não sendo devida qualquer indenização ou direito de retenção em razão das mesmas.

#### 4.2. São Obrigações e Responsabilidades da LOCATÁRIA:





GOVERNO DO PARÁ



- I - efetuar o pagamento até o 5º dia útil de cada mês, das parcelas vinculadas ao contrato de locação do espaço comercial;
- II - efetuar o pagamento das despesas decorrentes do uso de água, energia elétrica e telefone do imóvel objeto da contratação, durante a vigência contratual;
- III - não transferir a terceiros, no todo ou em parte, o objeto deste contrato;
- IV - atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas às salas objeto deste contrato;
- V - comunicar ao LOCADOR imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a execução do contrato;
- VI - ao final do contrato, devolver as salas locadas nas mesmas condições em que as recebeu, em relação à limpeza e conservação;
- VII - manter as salas locadas em perfeito estado de limpeza e conservação;
- VIII - satisfazer às exigências das autoridades federais, estaduais e municipais;
- IX - exigir que os seus funcionários apresentem-se devidamente identificados;
- X - controlar e acompanhar toda a execução do contrato, de acordo com as normas da Lei nº 8.666/93 e do Decreto Estadual nº 870, de 04 de outubro de 2013, que dispõe sobre a supervisão, fiscalização e acompanhamento da execução dos contratos, convênios e termos de cooperação firmados pelos órgãos e entidades do Poder Executivo do Estado do Pará.
- XI - responsabilizar-se por quaisquer danos e ou prejuízos decorrentes da execução deste contrato, causados por seus servidores ou prepostos à LOCADORA, terceiros ou lojistas;
- XII - Manter as salas locadas em perfeito estado de conservação, com todos os aparelhos elétricos e hidráulicos em bom estado de funcionamento e fazendo as obras/intervenções necessárias a fim de preservar os imóveis locados do desgaste proveniente do uso diário pela LOCATÁRIA, seus prepostos e clientes.
- XIII - Exigir que os seus funcionários apresentem-se devidamente trajados, com bom aspecto e higiene.
- XIV - Responsabilizar-se por todos os danos materiais e/ou morais causados por si, seus prepostos ou funcionários ao LOCADOR, lojistas e/ou terceiros decorrentes ou relacionados ao objeto deste contrato.



GOVERNO DO PARÁ



## 5. CLÁUSULA QUINTA: DO PRAZO DE LOCAÇÃO

**5.1.** O prazo de locação do espaço será de 12 (doze) meses, iniciando-se a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado até 60 (sessenta), nos termos do art. 57 da Lei nº 8.666/93, mediante termo aditivo, se houver interesse das partes.

## 6. CLÁUSULA SEXTA: DO VALOR E DO PAGAMENTO

**6.1.** O aluguel mensal fica estabelecido em **R\$ 4.050,00** (quatro mil e cinquenta reais) e será pago mediante crédito em conta corrente a ser indicada pelo LOCADOR.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O Aluguel Mensal aqui previsto será reajustado monetariamente ao fim de cada Período de Reajuste, "pro-rata" até o dia do efetivo pagamento, procedendo-se o reajustamento pela taxa da variação do índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas, a partir da data base de reajuste, e assim sucessivamente até a efetiva desocupação da unidade locada com a mesma periodicidade.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Na hipótese de variação negativa do índice eleito pelas partes, o aluguel permanecerá inalterado durante os doze meses subsequentes até a próxima data base contratualmente prevista.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - O aluguel passa a vigorar a partir do recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA, ficando estabelecida a mesma como data base para aplicação do reajuste anual.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Para os efeitos deste contrato, entendem-se por Períodos de Reajuste os períodos sucessivos de doze meses, contados a partir da data base de reajuste de aluguel fixada no parágrafo seguinte. Na hipótese de subsequente legislação e/ou ato governamental, e/ou decisão judicial, que venham a permitir a adoção de periodicidade inferior a um ano em contratos da mesma natureza do ora assinado, as partes, desde logo, acordam que o Período de Reajuste passará, automaticamente, a ser o mínimo admitido pela nova legislação, ato governamental ou decisão judicial, a partir de sua vigência, independentemente de qualquer aviso, notificação ou de formalização de aditivo a este contrato.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA: DOS ENCARGOS

**7.1.** Além do aluguel mensal, cabe ainda à LOCATÁRIA efetuar o pagamento das taxas de água, luz e telefone, diretamente às empresas fornecedoras, e/ ou ao LOCADOR quando for o caso, devendo apresentar ao LOCADOR os comprovantes destas despesas, quando solicitados.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** A LOCATÁRIA está isenta do pagamento de impostos e taxas em razão da imunidade tributária conferida aos órgãos públicos pelo Código Tributário Nacional, assim como da cobrança de taxas extras, fundo de publicidade, ágio e demais despesas de manutenção do condomínio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** O LOCADOR se responsabiliza pelo pagamento de qualquer débito referente a taxas e impostos, incidentes sobre o imóvel com vencimento até a data de início de vigência deste Contrato.





GOVERNO DO PARÁ



**PARÁGRAFO TERCEIRO.** O LOCADOR se responsabiliza por entregar o imóvel à LOCATÁRIA com documento referente ao “Habite-se” expedido pela Prefeitura Municipal de Ananindeua.

**PARÁGRAFO QUARTO.** Quaisquer encargos advindos da ausência do documento serão de responsabilidade do LOCADOR.

## **8. CLÁUSULA OITAVA- DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

**8.1.** As despesas decorrentes terão as seguintes classificações orçamentárias:

**72201.23.125.1450.6392** – Expansão do Registro Mercantil;

**339039** – Outros Serviços de Terceiros - PJ;

**Fonte de Recursos: 0261** – Recursos da ADM Indireta (próprios).

1020006392C - PI

## **9. CLÁUSULA NONA - DAS OBRAS E CONSERVAÇÃO**

**9.1** Poderá a LOCATÁRIA realizar adaptações no imóvel locado, que melhor atendam à finalidade da locação, inclusive a derrubada de paredes, instalação de divisórias, portas, centrais de ar-condicionado, etc. desde que previamente autorizadas pelo LOCADOR e que não comprometam a sua estrutura e solidez, as quais obrigatoriamente deverão também obedecer as normas técnicas. Uma vez realizadas, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem que assista às partes qualquer indenização, entretanto, não ficará a LOCATÁRIA obrigada a repor ao imóvel as mesmas características anteriores.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** Toda e qualquer adaptação ou modificação do imóvel deverá ser previamente avaliada e autorizada pelo LOCADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** A LOCATÁRIA deverá manter as lojas locadas em boas condições de higiene e limpeza, efetuando, por conta própria, as intervenções necessárias para correções decorrentes de sua utilização e desgaste natural.

**PARÁGRAFO TERCEIRO.** Caberá ao LOCADOR efetuar, por conta própria ou de terceiros, as intervenções para correção de vícios construtivos de partes estruturais da edificação.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO**

**10.1.** A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão com as consequências contratuais e as previstas em lei, com fulcro no Capítulo III, Seção V, da Lei nº 8.666/93, nos seguintes modos:

**10.1.1.** A LOCADORA, por ato unilateral e de forma imotivada, pode rescindir o contrato, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias e pagamento de multa penal de 03 (três) aluguéis, que vai reduzindo na proporção de 1/60 por mês de contrato;

I - por ato unilateral e escrito da LOCATÁRIA, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93;



GOVERNO DO PARÁ



II - amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, reduzida a termo no processo, desde que haja conveniência para o CONTRATANTE;

III - judicialmente, nos termos da legislação vigente.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** O LOCADOR e a LOCATÁRIA comprometem-se a cumprir este contrato até seu termo final, porém este contrato poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial se:

- a) a LOCATÁRIA deixar de pagar o aluguel e demais encargos da locação em seus vencimentos;
- b) a LOCATÁRIA infringir obrigação legal ou descumprir quaisquer das cláusulas deste contrato;
- c) o edifício onde se situa o imóvel locado for desapropriado, hipótese em que nenhuma indenização será devida à LOCATÁRIA por parte do LOCADOR, cabendo àquela pleitear seus direitos junto ao poder expropriante.

**10.2.** Findo o prazo de locação, o imóvel, com as respectivas benfeitorias, será devolvido ao LOCADOR livre e desembaraçado de pessoas e coisas estranhas ao objeto do presente contrato.

**10.3.** Na hipótese de o prédio vir a ser destruído em decorrência de qualquer sinistro, inclusive incêndio, importando em sua total reconstrução, o presente Contrato será rescindido de pleno direito. Na hipótese de destruição parcial, implicando em interdição do imóvel para reforma e prejudicando a atividade da LOCATÁRIA, esta ficará isenta do pagamento do aluguel mensal pelo período em que não for possível a utilização do imóvel.

**10.4.** No caso de desapropriação do imóvel, a LOCATÁRIA ficará desobrigada por todas as cláusulas deste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VISTORIA DO IMÓVEL**

**11.1.** A LOCATÁRIA, desde já, faculta ao LOCADOR ou seu representante examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, desde que seja notificada com antecedência de 48 horas da realização da vistoria.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO**

**12.1.** A LOCATÁRIA não poderá ceder ou transferir o presente Contrato, nem sublocar no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência do LOCADOR, salvo para a instalação de órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual, resguardados todos os direitos do LOCADOR.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES CORRELATAS**

**13.1.** Obriga-se a LOCATÁRIA, no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências do Poder Público a que der causa, não motivando elas a rescisão deste Contrato.





GOVERNO DO PARÁ



#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**14.1.** A locação, objeto do presente Contrato, é dispensável com base no inciso X do Artigo 24 da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, por tratar-se de locação de imóvel destinado a serviço específico da Secretaria de Estado de Administração.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**15.1.** As sanções administrativas em caso de descumprimento das cláusulas e condições contratuais obedecerão ao que dispõe a Lei nº 8.666/93.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO**

**16.1.** A LOCATÁRIA, para fins de eficácia do presente Contrato e dos eventuais termos aditivos, fará publicar no Diário Oficial do Estado, resumidamente, o seu extrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS**

**17.1.** O presente contrato rege-se pelas disposições expressas nas Leis nº 8.666/93 e nº 8.245/91 e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Os casos omissos serão resolvidos à luz das referidas leis, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- DA GARANTIA LOCATÍCIA – CAUÇÃO**

**18.1-** Fica depositado, no ato da assinatura do presente instrumento, para fins de garantia locatícia, o valor de **R\$ 12.150,00** (doze mil, cento e cinquenta reais), correspondente a 3 (três) meses de aluguel. Este valor deverá ser depositado na Conta corrente nº 10020-0, agência nº 2364-7, no Banco Bradesco, em nome de COMERCIAL DE GENEROS ALIMENTICIOS PREÇO BAIXO LTDA.

**PARAGRAFO PRIMEIRO-** O valor depositado como garantia, referido no *caput* da presente cláusula, poderá ser sacado nas seguintes hipóteses:

- a) Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis;
- b) Em caso de danos provocados no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA;
- c) Em caso de inadimplemento, por parte dos locatários, de algum encargo ou obrigação contratual, seja esta de fazer, não fazer ou de dar, que tenha acarretado em prejuízos ao LOCADOR.

**PARAGRAFO SEGUNDO -** Os valores depositados como garantia locatícia serão descontados nos últimos 3 meses desta locação ou restituídos à LOCATÁRIA quando findo o contrato de locação para o qual foram constituídos, devidamente corrigidos pelos índices da poupança, desde que não haja o

saque dos mesmos para satisfação de quaisquer das hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro desta Cláusula.

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

**19.1.** Declaram a LOCATÁRIA e o LOCADOR que tiveram conhecimento prévio do teor deste contrato, tendo recebido uma minuta para exame, concordando com o texto final que ora firmam após ter discutido e analisado as cláusulas e condições deste instrumento.

**19.2.** Independentemente de outras penalidades previstas neste contrato, arcará a LOCATÁRIA com o pagamento das seguintes multas moratórias, a favor do LOCADOR, nos casos de infração contratual adiante discriminadas:

a) atrasando-se nos pagamentos dos encargos da locação, a LOCATÁRIA arcará com a incidência de multa moratória fixada em 10% (dez por cento), que será exigível executivamente na data da liquidação do aluguel e da pena e sempre com atualização monetária calculada de acordo com o índice usado para reajuste do aluguel neste contrato, calculada por dia, ou seja, "pro-rata tempore", mais despesas e ainda juros de 1% (um por cento), ao mês calculados sobre o valor em atraso, devidamente corrigido;

b) por infração às cláusulas e obrigações contratuais, arcará a LOCATÁRIA com a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do último aluguel devido ou pago ao LOCADOR.

c) O cálculo da atualização monetária se fará até a data do efetivo pagamento, aplicando-se os índices de variação inflacionária prevista neste contrato, calculado "pro-rata tempore", assim entendido o resultado da divisão proporcional do índice, de modo a encontrar o valor percentual diário.

**19.3.** As partes estabelecem que as intimações e notificações a serem feitas de parte a parte, relativas à locação, poderão efetivar-se através de e-mail ou via postal com aviso de recebimento.

**19.4.** Fica eleito o Foro da comarca de Belém, no Estado do Pará, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas dúvidas e questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

  
Belém, PA, 16 de Abril de 2018.  
Cilene Moreira Sabino de Oliveira  
LOCATÁRIA

  
Geam Gomes de Freitas  
LOCADOR