



ESTADO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER, DA INCLUSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO TRABALHO E DOS  
DIREITOS HUMANOS

**CONTRATO DE LOCAÇÃO**  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 004/2017

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Contrato nº. 056/2017

Processo nº. 024.000.02430/2017-8

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O ESTADO DE SERGIPE ATRAVÉS DA  
SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER, DA  
INCLUSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO TRABALHO E  
DOS DIREITOS HUMANOS E A EMPRESA ARAGÃO  
IMÓVEIS LTDA – ME, REPRESENTADA POR ANTÔNIO  
CARLOS DE ARAGÃO MELO.**

O Estado de Sergipe, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER, DA INCLUSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL, DO TRABALHO E DOS DIREITOS HUMANOS, órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.128.798/0013-3 com sede na Rua Santa Luzia, nº 680, Bairro Centro, Aracaju/SE, CEP 49.015-190, representada legalmente pelo seu Titular Sr. JOSÉ MACEDO SOBRAL, brasileiro, casado, advogado, CPF/MF nº 349.506.805-87, residente e domiciliado na Rua E2, Quadra L, nº 48, Bairro Mosqueiro, Aracaju/SE, adiante denominado LOCATÁRIA, e ARAGÃO IMÓVEIS LTDA - ME inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.158/0001-14, representada legalmente por Antônio Carlos de Aragão Melo, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Av. Beira Mar, nº 3558, Apt. 201 - Bairro 13 de Julho, inscrito no CPF sob o nº 101.982.705-00, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº 024.000.02430/2017-8, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**1 - DO OBJETO**

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Espírito santo, nº 102, Bairro Siqueira Campos, Aracaju - SE, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca



**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER, DA INCLUSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO TRABALHO E DOS**  
**DIREITOS HUMANOS**

de Aracaju sob o nº 11.403 de 10 de julho 1985, livro nº 2 - CF.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

**2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para armazenar 13 (treze) caminhões, veículos da Defesa Civil e outros materiais de uso eventual desta SEIDH.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

**3- DO PRAZO**

3.1 – O prazo do presente contrato 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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

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**

**4 - DO ALUGUEL**

4.1- Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, através da CEHOP, datado de 10 de julho de 2017, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 15.300,00 (quinze mil e trezentos reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**



**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER, DA INCLUSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO TRABALHO E DOS**  
**DIREITOS HUMANOS**

VI - pagar os impostos e taxas;

V - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

### **CLÁUSULA OITAVA**

#### **8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

8.1 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel;

II - utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III - 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;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI - 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;

VII - pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII - 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 exercício de seu direito de preferência de aquisição.

IX - permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito ao abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

### **CLÁUSULA NONA**

#### **9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - 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:



**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER, DA INCLUSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO TRABALHO E DOS DIREITOS HUMANOS**

- a) - não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) - razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados 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 comprovado, impeditivo da execução do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA**

**10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- I - por mútuo acordo entre as partes;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

**11 - DAS BENFEITORIAS**

11.1 - 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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

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. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

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



**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER, DA INCLUSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO TRABALHO E DOS**  
**DIREITOS HUMANOS**

termos da Legislação Federal (inc. V do art.9º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº.15 de 06.02.2001), incidentes sobre os valores a serem pagos a título de aluguéis, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e penal do ordenador da despesa.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

**18 - DO DIREITO DE PURGAR A MORA**

18.1 - 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, Parágrafo Único da Lei nº. 8.245, de 18/09/1991.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA**

**19 - DO EXECUTOR**

19.1 - Fica designado (a) o (a) servidor (a) **Lusia Helena Reis Gois**, RG 3.178.456-9-SSP/SE, CPF 235.916.175-04, para o acompanhamento do contrato, reportando-se mensalmente ao Setor Responsável sobre fatos ocorridos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA**

**20 - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

20.1 - 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 realizá-las e de benfeitorias úteis que, quando autorizadas pelo LOCADOR, por não poderem ser levantadas, ao imóvel se incorporaram.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**

**21 - DO SEGURO**

21.1- Caberá ao locador manter seguro o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA**

**22 - DA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO**

22.1 - No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso



**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER, DA INCLUSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO TRABALHO E DOS DIREITOS HUMANOS**

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 à indenização".

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA**

**23 - DO FORO**

23.1 - 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.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Aracaju, 01 de Setembro de 2017.

  
**JOSE MACEDO SOBRAL**

Secretário de Estado da Mulher, Inclusão e Assistência Social, do Trabalho e dos Direitos Humanos.

**LOCATÁRIA**

  
**ANTONIO CARLOS ARAGÃO DE MELO**

Aragão Imóveis Ltda.

**LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

Maria Stella Columbus de Marins

Nome:

CPF: 58827735-68

Joseane de O. Costa

Nome:

CPF: 815.208.335-00



GOVERNO DO ESTADO DE SERGIPE  
**NOTA DE EMPENHO**

DATA DO EMPENHO:  
20/09/2017

NÚMERO:  
2017NE000416

FOLHA:  
1 / 1

160  
2

UNIDADE GESTORA EMITENTE: FUNDO EST. DE COMBATE E ERRADICACAO DA POBREZA		UG: 244041	GESTÃO: 24404	CNPJ: 05.476.329/0001-47
ENDEREÇO DA UG: RUA SANTA LUZIA, 680 - SAO JOSE		CIDADE: ARACAJU		U.F.: SE
CREDOR: RAZÃO SOCIAL ARAGAO IMOVEIS LIMITADA NOME FANTASIA *****		CNPJ: 02.276.158/0001-14		CEP: 49.015-190
ENDEREÇO DO CREDOR: AVENIDA GONCALO PRADO ROLLEMBERG N. 1630		CIDADE: ARACAJU		U.F.: SE
CÓDIGO U.O.: 24404	PROGRAMA DE TRABALHO: 08.122.0043.2070.0000	NAT. DA DESPESA: 3.3.90.39	FONTE: 0130000000	IMPORTÂNCIA: 1.000,00
IMPORTÂNCIA POR EXTENSO: MIL REAIS				
FICHA FINANCEIRA: 2017.244041.24404.0130000000.33000000.434 - OUTRAS DESPESAS CORRENTES - OUTRAS DESPESAS CORRENTES				
MODALIDADE DE EMPENHO: 2 - ESTIMATIVO	TIPO DE DESPESA: 1 - NORMAL	Nº DA N.E. DE REFERÊNCIA: *****		
LICITAÇÃO: 2440412017000096	MODALIDADE DA LICITAÇÃO: 4 - DISPENSA/ISENÇÃO	NÚMERO DO PROTOCOLO: *****		
REFERÊNCIA LEGAL DISPENSÁVEL, ART. 24, INCISO X, LEI 8.666/93				
CONVÊNIO: *****				

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO			
JANEIRO:	FEVEREIRO:	MARÇO:	ABRIL:
0,00	0,00	0,00	0,00
MAIO:	JUNHO:	JULHO:	AGOSTO:
0,00	0,00	0,00	0,00
SETEMBRO:	OUTUBRO:	NOVEMBRO:	DEZEMBRO:
1.000,00	0,00	0,00	0,00

ITENS DO EMPENHO							
ITEM	CODIGO	UNID	DESCRICAO	QUANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL	VALOR LIQ
1	215062-0	3.3.90.39.10	SERVICO DE LOCAAO DE IMOVEL PARA ORGAO PUBLICO - GALPAO, NA REGIAO METROPOLITANA	1,00	MÊS	1.000,0000	1.000,00

**OBSERVAÇÃO**  
EMPENHO P/REG.DA NE 259 DE 01/09/17,ANULADO ATRAVES DA NAE 16,CONF.1º TERMO DE APOSTILAMENTO AO PROC.2430/17-8 .CONTRATO Nº58/17,D.L.04/17,VIG.01/09/17 A 30/03/20.IMOVEL R.ESPIRITO SANTO,102.VL.MES 15.300,00, VL.TOTAL R\$ 510.000,00.

LOCALIDADE DE ENTREGA: RUA SANTA LUZIA, 680. ARACAJU - SE	TOTAL (R\$)	1.000,00
--	-------------	----------

RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO:  
  
SIMONE REZENDE DOS SANTOS  
451.755.005-20

ASSINATURA DO ORDENADOR:  
  
JOSE MACEDO SOUZA  
339.898.905-87