



**CONTRATO Nº 28/2015**  
**PROCESSO Nº 23443.001341/2015-83**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 27/2015**

**CONTRATO Nº. 28/2015, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O INSTITUTO FEDERAL DE  
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO  
AMAZONAS E A LOCADORA SAO  
FRANCISCO LTDA – ME.**

O **INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO AMAZONAS**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.792.928/0001-00, com sede na Avenida Ferreira Pena Nº 1109, Centro, Manaus/AM, CEP 69025-010, representada legalmente pelo M. Reitor Prof. ANTONIO VENANCIO CASTELO BRANCO, brasileiro, casado, portador do RG nº 880795/SESEG/AM e do CPF nº 335.823.602-10, residente e domiciliado nesta cidade, na Av. Buriti, Rua 02, Residencial Eliza Miranda, S/N, CEP: 69075-000, Manaus – AM e a **LOCADORA SÃO FRANCISCO LTDA ME**, inscrita sob o CNPJ nº 04.820.833/0001-50, localizada na Rua Boulevard Pedro Rates de Oliveira, nº 509, Centro, Manacapuru/AM, CEP 69400-450, representada legalmente pelo Senhor **Gabriel Aguiar de Lima**, solteiro, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 288.875 expedida pela SSP/AM, inscrito no CPF/MF nº 063.307.032-72, residente e domiciliado na Rua Boulevard Pedro Rates de Oliveira nº 509, Centro, Manacapuru/AM, CEP 69400-450, doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente CONTRATO DE

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, de conformidade com o que consta do Processo Administrativo nº 23443.001341/2015-83, referente à Dispensa nº 27/2015, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º e artigo 24 do referido diploma legal; e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e pelo presente e na forma de direito, os signatários têm entre si, certa e ajustada a locação do imóvel objeto deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

- 1.1. Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Rio de Janeiro, nº 57, Centro, Município de Manacapuru-AM, CEP 69400-266.

**CLÁSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

- 2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para atender o IFAM Campus Avançado Manacapuru.



### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO**

**3.1.** O prazo da presente locação é de **12** (doze) meses, iniciando-se em 23 de março de 2015 e cessando de pleno direito em 22 de Março de 2016, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, 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 celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Jurídica do IFAM, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

#### **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 depois de findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

### **CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL**

**4.1.** Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do Locador e da Gerencia Regional do Patrimônio da União – GRPU respectivamente, 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\$ 3.200,00 (Três mil e duzentos reais).

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

#### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.



#### **PARÁGRAFO QUARTO**

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

#### **PARÁGRAFO QUINTO**

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO**

**5.1.** O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times 12 \times ND \\ 100 \quad 360$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em  
atraso ND = Número de dias em atraso.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, e suas alterações posteriores.

#### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

#### **PARÁGRAFO QUARTO**

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS**

**6.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Fonte de Recurso 0112000000, Elemento de Despesa 339039, Nota de empenho nº 800339, do orçamento do IFAM para o corrente exercício.



## CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR é obrigado a:

- I. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este paga, vedada a quitação genérica;
- V. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI. Pagar as despesas de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

## CLÁUSULA OITAVA - 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 perturbações 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 encargos condominiais de sua responsabilidade, 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, 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. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;



- X. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a 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 - 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:
  - a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
  - b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
  - c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - 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.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS**

11.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Durante o período de locação, caso o LOCADOR manifeste interesse de vender o imóvel, o locador, de forma inequívoca, terá preferência na aquisição.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

13.1. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICIDADE**

4.1. O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA AVERBAÇÃO**



15.1. O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ADITAMENTOS

16.1. Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Jurídica do IFAM, em conformidade com o disposto nas Leis que regem a matéria.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica estabelecido o Foro da Cidade Manaus-AM, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

Manaus, 23 de março de 2015.

#### LOCADOR

Locadora São Francisco

Gabriel Aguiar  
Sócio - Gerente

Gabriel Aguiar de Lima

Sócio Proprietário

#### LOCATÁRIO

Antônio Venâncio Castelo Branco

Reitor

#### TESTEMUNHAS:

Ass.:

Nome: FRANCISCO DAS CHAGAS MEDEIROS DOS SANTOS

CPF: 203.047.492-49

#### TESTEMUNHAS:

Ass.:

Nome: GABRIEL DE S. DIAS

CPF: 830.325.812-72