



CONTRATO DE LOCAÇÃO	Nº 134/2017	DATA 18/10/17
----------------------------	--------------------	----------------------

CONTRATADO (A)

SHOPPING PRÊMIO SOCORRO - LTDA

OBJETO

Locação de espaço referente a LOJA nº 141, 142 e 143, com área total de 103 m² – Loja de atendimento em Nossa Senhora do Socorro.

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 134/2017

Termo de Contrato de Locação de espaço loja nº 141, 142 e 143, com área total de aproximadamente 103 m², no Município de N.S. Socorro Itabaianinha/SE, que entre si fazem, de um lado a **COMPANHIA DE SANEAMENTO DE SERGIPE – DESO** e, do outro lado **SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.**, de acordo com a Dispensa de Licitação nº 42/2017, na forma abaixo.

PREÂMBULO

1. DAS PARTES E SEUS REPRESENTANTES

Pelo presente instrumento particular, a **COMPANHIA DE SANEAMENTO DE SERGIPE – DESO**, pessoa jurídica de direito privado, organizada sob a forma de sociedade de economia mista, nos termos do Decreto-Lei nº 109 de 25 de agosto de 1969, com as alterações e acréscimos do Decreto-Lei nº 268 de 16 de janeiro de 1970 e da Lei Estadual nº 4.898 de 10 de julho de 2003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.018.171/0001-90 e no Cadastro Estadual sob o nº 27.051.036-02, com sede na Rua Campo do Brito, nº 331, nesta Cidade de Aracaju, Capital do Estado de Sergipe, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, representada neste ato por seu Presidente **Carlos Fernandes de Melo Neto**, brasileiro, casado, Eng.º civil, CPF/MF nº 661.828.835-53 e pelo Diretor Comercial Financeiro **Wanderlê Dias Correia**, brasileiro, viúvo, licenciado em matemática, inscrito no CPF/MF sob o nº 256.174.275-04, residentes nesta Cidade de Aracaju/SE e, do outro lado o **SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.**, com sede na Cidade de Nossa Senhora do Socorro – SE, na Av. Coletora A, S/N, Sala A Administração, Bairro Conjunto Marcos Freire I, inscrito no CNPJ/MF, sob o nº 11.247.725/0001-03, neste ato representado por **Emanuel Teles Oliveira**, brasileiro, casado, empresário, CPF/MF n. 272.714.205-68, Identidade n. 575.600-6 SSP/SE, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente Contrato de Locação, com fundamento no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 de 21.06.93, em sua edição atualizada, mediante as seguintes **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**:

2. DA FINALIDADE – O presente Contrato tem por finalidade, formalizar e disciplinar o relacionamento contratual com vistas a Locação de um imóvel, especificado na **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**, sendo que sua lavratura foi regularmente autorizada em despacho datado de 16.10.2017 pelo Senhor Presidente da DESO, no Processo Administrativo nº 81017/2017.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL – Esta contratação decorre do processo de **Dispensa de Licitação**, tombado sob nº 42/2017, nos termos e condições do parecer jurídico n. 443/2017, cujo resultado foi homologado em data de 16/10/2017 pelo Presidente, conforme consta do Processo Administrativo acima mencionado, submetendo-se as partes às disposições constantes da Lei nº 8.666/93 e suas alterações, às cláusulas e condições aqui estabelecidas.

CLÁUSULA I – DO OBJETO

1.1 – O presente instrumento tem por objeto a locação de espaço referente a LOJA nº 141, 142 e 143, com área total de aproximadamente 103 m², doravante denominada apenas LOJA, localizada no Piso de lojas do SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA., situado na Av. Coletora A, S/N, Bairro Conjunto Marcos Freire I, Nossa Senhora do Socorro/SE.

1.2-Atividade comercial a ser exercida na loja: prestação de serviço público – atendimento geral.

1.3 – Título de estabelecimento/nome fantasia a ser utilizado na loja: DESO

CLÁUSULA II – DO PRAZO

2.1 – O prazo do presente Contrato será de **12 (doze) meses**, contado a partir da data de sua assinatura, podendo a mencionada locação ser prorrogada por igual período, a critério das partes, mediante Termo Aditivo, até 60(sessenta) meses.

Daniela Curcio Machado
Advogada
OAB/SE 5553

CLÁUSULA III – DO PREÇO - ALUGUEL MENSAL MÍNIMO REAJUSTÁVEL

3.1 – O valor do aluguel mensal será de **R\$ 14.390,00 (catorze mil trezentos e noventa reais)**, tendo o contrato valor global em 12 meses de R\$ 172.680,00 (cento e setenta e dois mil seiscentos e oitenta reais).

CLÁUSULA IV – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - VENCIMENTO DO ALUGUEL MENSAL MÍNIMO REAJUSTÁVEL

4.1 – A LOCATÁRIA efetuará os pagamentos das parcelas acima citadas, até o dia 10(dez) de cada mês subsequente da utilização, mediante apresentação de boleto bancário pelo LOCADOR.

CLÁUSULA V – DO RECURSO FINANCEIRO

5.1 – Para os pagamentos decorrentes deste Contrato, serão utilizados recursos financeiros provenientes da **Receita Própria da DESO – Rubrica 10.**

CLÁUSULA VI – DO REAJUSTE DO ALUGUEL

6.1 – Os preços contratados serão reajustáveis a cada 12 (doze) meses, a partir da assinatura do presente contrato, com base no percentual acumulado de variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

CLÁUSULA VII – PRAZO DE ENTREGA DA LOJA

7.1 O prazo para entrega da loja pelo locador será dia 30 de outubro de 2017.

CLÁUSULA VIII - PRAZO PARA FINALIZAÇÃO DAS OBRAS DO LOCATÁRIO

8.1 – O prazo para finalização das obras do locatário será em 48 (quarenta e oito) horas antes da inauguração da LOJA.

CLÁUSULA IX - PRAZO PARA INÍCIO DAS ATIVIDADES PELO LOCATÁRIO

9.1 – O prazo para início das atividades pelo locatário será dia 10 de novembro de 2017.

CLÁUSULA X – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

10.1 DA LOJA OBJETO DA LOCAÇÃO: A presente locação tem como objeto a LOJA discriminada no quadro resumo, que será entregue pelo LOCADOR no prazo lá também indicado, sendo recebida pelo LOCATÁRIO na forma das plantas e especificações aprovadas e assinadas pelas partes.

10.2 DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO: A finalidade da presente locação é especificamente a exploração da atividade empresarial/comercial indicada no quadro resumo pelo LOCATÁRIO na LOJA locada, que deverá ser iniciada no prazo estipulado no referido quadro resumo.

10.3. O LOCATÁRIO deverá utilizar nas placas, letreiros e fachada de sua LOJA, bem como em toda a sua publicidade e propaganda, o nome presente no TÍTULO DE ESTABELECIMENTO/NOME FANTASIA indicado no quadro resumo.

10.4. É vedado ao LOCATÁRIO o exercício de atividade comercial diversa da indicada no objeto do presente contrato sem o prévio consentimento, por escrito, do LOCADOR, o qual não estará obrigado a motivar a recusa de qualquer solicitação do LOCATÁRIO nesse sentido.

10.5. Ao LOCATÁRIO não é concedido o direito de exercer com exclusividade a atividade comercial indicada no objeto do presente contrato, sendo, por isso, permitido ao LOCADOR locar ou por qualquer forma alienar outra LOJA ou qualquer espaço do SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA. a terceiros que exerçam ou queiram exercer atividade idêntica ou semelhante à do LOCATÁRIO.

10.6. DO ALUGUEL: O valor do aluguel da presente locação será aquele estipulado a título de “aluguel mensal mínimo reajustável”, consoante indicado no Quadro Resumo, devidamente corrigido nos termos do presente instrumento contratual.

10.7. Na data de vencimento estipulada no Quadro Resumo, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o “aluguel

mensal mínimo reajustável" à época vigente, mediante boleto bancário.

10.8. O valor do aluguel será corrigido na menor periodicidade permitida por lei, atualmente fixada em 12 (doze) meses, mediante a aplicação do percentual de variação do índice indicado no Quadro Resumo acumulado no período a que corresponder.

10.9. Sobrevida alteração na legislação pertinente, permitindo correção de aluguel em períodos inferiores a 12 (doze) meses, a periodicidade prevista neste contrato será, independentemente de qualquer notificação, automaticamente alterada e passará a corresponder à menor periodicidade permitida pela nova lei.

10.10. Findo o prazo de locação, fica desde já expressamente convencionado, como condição absolutamente essencial para sua eventual prorrogação, que os critérios de cálculo, correção e pagamento de aluguel, previstos no contrato e, na falta de estipulação expressa, aqueles previstos no Regimento Interno do Shopping Prêmio Socorro Ltda., não poderão sofrer quaisquer modificações, ficando estabelecido que o valor do aluguel, para vigor no novo prazo contratual, será reajustado para adequá-lo ao valor de mercado, não podendo, entretanto, o percentual de reajuste ser inferior ao percentual de variação acumulada do índice de correção monetária previsto no contrato, ou, na falta de previsão, pelo percentual de variação acumulada do IGP-M nos últimos 12 (doze) meses.

10.11 Caso o valor do aluguel venha a ser reajustado para adequar-se ao valor de mercado, deverão ser obrigatoriamente incluídos na aferição do valor da loja todos os materiais, equipamentos, instalações e benfeitorias introduzidas pelo LOCATÁRIO, tendo em vista sua automática incorporação às lojas e/ou às partes comuns do SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA., conforme o caso.

CLÁUSULA XI – DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

11. DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

11.1. DAS DESPESAS ESPECÍFICAS: O pagamento das despesas específicas da LOJA, tais como as decorrentes de consumo de serviços de energia elétrica, água e esgotos, gás, manutenção e limpeza do ar-condicionado; telefone, bem como as decorrentes de tributos, será de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO. Os comprovantes de pagamento das referidas despesas, por serem individuais, deverão ser apresentados no último dia útil do mês à Administração do Shopping para conferência.

CLÁUSULA XII – DOS ENCARGOS MORATÓRIOS

12.1. DOS ENCARGOS MORATÓRIOS: Após as respectivas datas de vencimento, os aluguéis e os encargos da locação deverão ser pagos acrescidos dos seguintes encargos moratórios: correção monetária com base no percentual acumulado de variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, e multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor corrigido, em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação; e juros de 2% (dois por cento) ao mês, calculados sobre o valor corrigido.

12.2. Caso o LOCADOR contrate serviços advocatícios para a realização de cobrança extrajudicial ou judicial dos aluguéis e/ou encargos locatícios, o LOCATÁRIO, além dos encargos moratórios previstos no item 6, pagará honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor de todo o débito objeto da cobrança.

2.2. Independentemente de qualquer notificação, os percentuais de multa, juros e honorários advocatícios serão elevados para o máximo permitido em Lei sempre que houver mudança na legislação pertinente.

CLÁUSULA XIII- DA FORMA DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS

13.1. Os aluguéis e os encargos da locação deverão ser pagos pelo LOCATÁRIO na rede bancária mediante boleto a ser fornecido pelo LOCADOR, ou em outro local ou por outra forma determinada a critério exclusivo do LOCADOR.

13.2. As obrigações contratuais pagas por meio de cheque só serão consideradas satisfeitas depois da compensação do cheque pelo banco sacado. Em caso de devolução do cheque pelo banco sacado, por qualquer motivo, incidirão sobre as obrigações correspondentes os encargos moratórios previstos neste contrato, desde as respectivas datas de vencimento.

CLÁUSULA XIV - DAS BENFEITORIAS

14.1 Necessitando a LOJA de quaisquer benfeitorias – necessárias, úteis ou voluptuárias-, as mesmas somente serão realizadas mediante prévia autorização por escrito do LOCADOR por conta exclusiva do LOCATÁRIO, o qual, todavia, não terá direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias realizadas.

14.2. Consideram-se benfeitorias quaisquer alterações nas instalações e na decoração da LOJA, tendo como base a

condição existente no momento da entrega.

14.3. Quando da execução das obras de benfeitorias, o LOCATÁRIO deverá observar o disposto no REGIMENTO INTERNO do SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA. e no CADERNO TÉCNICO PARA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOJAS.

14.4. As benfeitorias que não puderem ser removidas sem causar danos à LOJA serão a esta incorporadas, mas não terá o LOCATÁRIO direito à indenização ou à retenção da LOJA pelas benfeitorias acrescidas à Loja. Quando possível, a remoção será realizada por conta exclusiva do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA XV - DO SEGURO

15.1 - O LOCADOR manterá o Shopping segurado contra fogo, danos físicos e materiais, em seguradora de sua livre escolha, obrigando-se a LOCATÁRIA a pagar os respectivos prêmios na mesma proporção que lhe couber do rateio do condomínio sobre o total das áreas locadas do SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.. A contribuição ora referida será rateada entre os lojistas, já estando incluída no valor pago pelo LOCATÁRIO a título de ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL.

15.2. O LOCATÁRIO se obriga, ainda, a contratar o seguro dos bens de sua propriedade ou sob sua guarda, tais como estoques, mercadorias, móveis, utensílios, benfeitorias, instalações e equipamentos da LOJA, inclusive vitrines, ficando ainda obrigado a contratar os seguros de lucros cessantes e responsabilidade civil por danos decorrentes da propagação de incêndio, explosão ou inundação ocorridos em sua LOJA, devendo exibir as respectivas apólices ao LOCADOR sempre que este o exigir. Os referidos seguros deverão ser contratados em companhia seguradora que for exclusivamente indicada pelo LOCADOR.

CLÁUSULA XVI - DA SUBLOCAÇÃO, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

16.1 É vedado ao LOCATÁRIO sublocar, ceder ou de qualquer forma transferir, total ou parcialmente, definitiva ou transitoriamente, gratuita ou onerosamente, a LOJA locada ou o seu mero uso a terceiros, salvo mediante autorização por escrito do LOCADOR.

16.2. Também é vedado ao LOCATÁRIO ceder, transferir ou de qualquer forma alienar, total ou parcialmente, definitiva ou transitoriamente, gratuita ou onerosamente, a sua posição no presente contrato de locação, salvo mediante autorização por escrito do LOCADOR.

16.3. Considera-se cessão ou transferência a admissão, no quadro societário do LOCATÁRIO, de qualquer pessoa que não seja seu sócio na data de assinatura do presente contrato.

16.4. Quando consista o LOCADOR na sublocação, cessão e/ou transferência da LOJA ou da posição contratual do LOCATÁRIO, este pagará a aquele uma taxa de transferência correspondente a 10 (dez) vezes o valor do "aluguel mensal mínimo reajustável" vigente à época do evento.

CLÁUSULA XVII - DA RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA

17.1 O LOCATÁRIO expressamente renuncia ao direito de preferência à aquisição da LOJA locada, em caso de alienação da mesma pelo LOCADOR.

CLÁUSULA XVIII - DA RESCISÃO UNILATERAL

18.1 Em caso de rescisão unilateral da presente locação, por parte do LOCATÁRIO, antes do término do prazo contratual, o mesmo deverá pagar ao LOCADOR uma multa correspondente a 12 (doze) vezes o valor do "ALUGUEL MENSAL MÍNIMO REAJUSTÁVEL" vigente à época da rescisão.

18.2. O pagamento da multa será realizado proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, nos termos do artigo 4º, da Lei nº 8.245/91, dada pela Lei nº 12.112/2009.

CLÁUSULA XIX - DA OBEDIÊNCIA ÀS REGRAS DE FUNCIONAMENTO E CONDUTA

19.1. O LOCATÁRIO declara ter pleno conhecimento das regras de funcionamento e conduta estabelecidas pelas LOCADORAS, a saber:

a) é vedada a abordagem, por funcionários do LOCATÁRIO, de consumidores ou não, que estejam no interior do SHOPPING PRÊMIO. Entende-se por abordagem, para fins aqui expressos, o contato pessoal e/ou chamamento oral, de qualquer natureza;

b) é vedada a permanência de funcionários do LOCATÁRIO fora do espaço reservado à LOJA conforme limite estabelecido na Cláusula Primeira.

CLÁUSULA XX - INFRAÇÃO CONTRATUAL

20.1 Infringindo o LOCATÁRIO qualquer obrigação prevista neste contrato, no REGIMENTO INTERNO ou no

CADERNO TÉCNICO PARA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOJAS, dará causa à rescisão da locação pelo LOCADOR e ficará sujeito a uma multa correspondente a 06 (seis) vezes o valor do "aluguel mensal mínimo reajustável" vigente à época da infração.

CLÁUSULA XXI – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

21.1. O LOCATÁRIO se obriga a iniciar suas atividades na data estipulada no Quadro Resumo, ou em data outra que venha a ser estipulada exclusivamente pelo LOCADOR, devendo concluir as obras estruturais e os serviços de ambientação, decoração e instalação, com final colocação das mercadorias na LOJA, em até 24 (vinte e quatro) horas imediatamente anteriores ao termo final deste prazo.

21.2. Antes de iniciar as obras estruturais e os serviços de ambientação, decoração e instalação, o LOCATÁRIO deverá apresentar os projetos das obras de instalação e os projetos de arquitetura, ambientação e decoração da LOJA ao LOCADOR no prazo e na forma prevista no REGIMENTO INTERNO DO SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA..

21.3. Caso o LOCATÁRIO não substitua o projeto ou não realize as alterações exigidas pelo LOCADOR no prazo assinado, o presente contrato será rescindido automaticamente, sem ônus para qualquer das partes.

21.4. Sendo o LOCATÁRIO pessoa física, o mesmo se obriga a: a) constituir uma sociedade empresarial e obter o respectivo registro nos órgãos competentes no prazo de até 30 (trinta) dias, ou, no mesmo prazo, obter o registro de empresário individual nos órgãos competentes; b) ceder os direitos e obrigações adquiridos por meio deste contrato à empresa ou ao empresário individual referidos na letra "a"; e c), prestar fiança à referida pessoa jurídica.

CLÁUSULA XXII- DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

22.1. Obriga-se o LOCATÁRIO a obedecer às disposições dos seguintes documentos, que integram o presente contrato como se nele estivessem transcritos, de cujo teor o LOCATÁRIO declara ter pleno conhecimento: a) REGIMENTO INTERNO DO SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.; b) ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA..

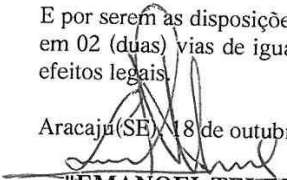
22.2. Todos os avisos e notificações extrajudiciais, bem como as citações e intimações judiciais, quando dirigidas ao LOCADOR, deverão ser entregues no endereço constante deste contrato, e, quando dirigidas ao LOCATÁRIO, no endereço da LOJA objeto desta locação, obrigando-se cada parte a comunicar por escrito à outra qualquer mudança de endereço.

CLÁUSULA XXIII - DO FORO

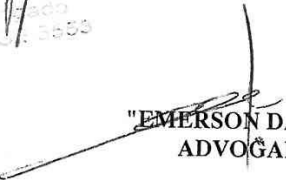
23.1 As partes elegem o Foro da Comarca de Nossa Senhora do Socorro/SE como o único competente para processar e julgar qualquer causa relacionada ao presente contrato.

E por serem as disposições acima resultantes da verdadeira vontade das partes, firmam elas o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, com 02 (duas) testemunhas, para que produza, em juízo ou fora dele, os efeitos legais.

Aracaju (SE), 18 de outubro de 2017.

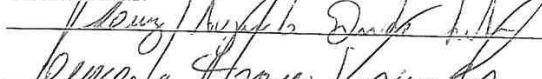
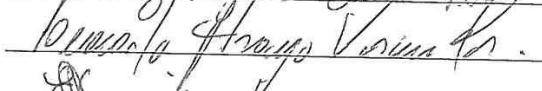

"EMANOEL TELES OLIVEIRA,"
SHOPPING PRÊMIO SOCORRO


"CARLOS FERNANDES DE MELO NETO"
PRESIDENTE – DESO


"EMERSON DANTAS DE MENEZES"
ADVOGADO – DESO


"WANDERLE DIAS CORREIA"
DIRETOR COMERCIAL FINANCEIRO – DESO

Testemunhas:




PROTOCOLO DE PUBLICAÇÃO

ORDEM DE
SERVIÇO:

0000108661

TÍTULO: Extrato 160-2017

USUÁRIO: ANA CRISTINA OLIVEIRA SILVA

LOGIN: anacristina.silva

CLIENTE: DESO

DATA DA PUBLICAÇÃO: 23/10/2017

SITUAÇÃO DA PUBLICAÇÃO: PUBLICADA

DATA DO ENVIO: 20/10/2017

HORA: 13:02:27

COLONA(S): 1

CENTIMETRAGEM: 108.53
cm²

JORNAL: Diário Oficial do
Estado de Sergipe

EDIÇÃO: 27808

CADERNO: Diário Oficial do Estado de Sergipe

SEÇÃO: DIVERSOS

DADOS
DO
ARQUIVO

EXTENSÃO: doc

IMPRESSÃO

DATA: 23/10/2017

HORA: 09:17:41

USUÁRIO: ANA CRISTINA OLIVEIRA SILVA

X **Contrato de Locação nº 134/2017** //Dispensa de Licitação nº 042/2017 //Base Legal:Art. 24, Inciso X da Lei nº 8.666/93 //Contratante: DESO //Contratado: **SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA** //Objeto: Locação de espaço referente a Loja nº 141, 142 e 143 - Bairro Conjunto Marcos Freire I, N. Srª do Socorro/SE. //R\$ 172.680,00 (Valor global) //Prazo: 12 meses //Receita Própria

Contrato nº 135/2017 //Dispensa de Licitação nº 043/2017 //Base Legal: Art 24, inciso II, §1º da Lei nº 8.666/93

//Contratante:DESO //Contratado: **GOMES MAIA CONSUL- TORIA E PROJTO LTDA**

//Objeto:Elaboração de laudos de avaliações de imóveis rurais, do sistema integrado do alto sertão no Estado de Sergipe. //R\$ 25.500,00 //Prazo: 08 meses //Receita Própria

Convênio nº 027/2017 //Base Legal: Lei nº 8.666/93 //Conveniente:DESO//Conveniado: **PREFEITURA DE MA-LHADOR/SE** //Objeto:Reposição de pavimentação a paralelepípedo e asfáltica.//Preço:R\$44,37 p/m² (paralelepípedo) e R\$ 49,90 p/m² (asfalto) //Prazo: 12 meses

Convênio nº 030/2017 //Base Legal:Lei nº 8.666/93 //Conveniente:DESO//Conveniado: **PREFEITURA DE RIA-CHUELO/SE** //Objeto:Reposição de pavimentação a paralelepípedo e asfalto.//Preço:R\$44,23 p/m² (paralelepípedo) e R\$ 49,90 p/m² (asfalto) //Prazo: 12 meses

Termo Aditivo nº 02 Contrato nº 134/016 //Contratante: DESO//Contratado:**CONSTRUTORA CELI LTDA** //Objeto: Alterar Cláusula II do 1º Aditivo, item 2.1, Prazo 120 dias.