

10.767.239/0001-45 fl 62



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA  
DE PERNAMBUCO CAMPUS CARUARU**

**PROCESSO Nº23358.007860.2013-52**

**CONTRATO Nº07/2013**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL DE Nº07/2013 QUE ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE PERNAMBUCO – CAMPUS CARUARU E A EMPRESA RASSA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA – EPP, na forma abaixo:

O IFPE - INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE PERNAMBUCO – CAMPUS CARUARU CONTRATANTE, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ sob o n.º 10.767.239/0009-00, sediado na Estrada do Alto do Moura, s/n, Km 3,8, Caruaru – PE, neste ato representado pelo Sr. GEORGE ALBERTO GAUDÊNCIO DE MELO, Diretor Geral, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade RG nº 1780404 – SDS/PE, e do CPF nº 234.011.094-72, nomeado pela Portaria Reitoria nº 451/2012 de 18 de Abril de 2012, doravante denominado LOCATÁRIO e, de outro lado a Empresa RASSA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA - EPP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ sob o n.º 10.621.506/0001-71, sediada à Rua Paulino de Brito, nº 165 Apt 202 – Bairro Maurício de Nassau – Caruaru/PE, doravante chamada LOCADOR, neste ato representada pelo Sr. Pedro Ronaldo Silva, IDT nº 1.091238 SSP/PE, inscrito no CPF sob o nº 120.962.021-91, tendo em vista o que consta no Processo nº 23358.007860.2013-52, com fundamento na Lei nº 8.666, de 1993, e demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1 O contrato tem como objeto a locação de imóvel edificado na forma de galpão, situado na Av. Liezid Interaminense, nº 116 – Bairro – Distrito Industrial III, no Município de Caruaru/ PE, para abrigar as instalações do Instituto Federal de Pernambuco Campus Caruaru-PE.

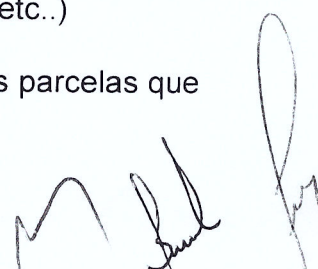
## CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O LOCADOR se obriga a:

- 3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando sua entrega, com referência aos eventuais defeitos existentes, formalizada no Termo de Vistoria do Imóvel .
  - 3.1.2.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel ora locado, em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários;
  - 3.1.2.2 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica; formalizada no Termo de Vistoria do Imóvel .
- 3.1.3 Disponibilizar o imóvel ao LOCATÁRIO com a efetiva entrega das chaves, formalizada através de Termo de Recebimento de Imóvel.
- 3.1.4 Entregar o imóvel livre e desembaraçado de todos os ônus reais, legais, convencionais ou outros que possam afetar a posse e domínio do proprietário, não podendo onerar o imóvel objeto da locação durante a vigência contratual, por garantia ou qualquer outra forma;
  - 3.1.4.1 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
  - 3.1.4.2 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.5 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.6 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.7 Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração quanto ao domínio do imóvel, respeitando, sempre, as cláusulas do presente contrato;
- 3.1.8 Apresentar ao LOCATÁRIO, quando solicitado, o recibo de quitação do mês imediatamente anterior, por meio de Nota Fiscal e recibo .
- 3.1.9 Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação, qualificação e regularidade fiscal exigida no processo de dispensa de licitação para a contratação;
- 3.1.10 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 3.1.11 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel; bem como taxas para licenciamento de bombeiros, alvarás, etc..)
- 3.1.12 Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 3.1.13 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;



3.1.14 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.15 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO se obriga a:

4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

4.1.2 Pagar todas as despesas com consumo de água, energia elétrica, e quaisquer outros serviços, bem como em relação a multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade surgidas no decorrer da locação;

4.1.2.1 Fazer o pagamento pela execução dos serviços na forma e nos prazos previstos no contrato;

4.1.3 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.4 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, se houver, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.5 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.6 Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.7 Proporcionar à LOCADORA todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do contrato;

4.1.8 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.8.1 Comunicar previamente à LOCADORA a realização de qualquer benfeitoria no imóvel objeto do presente contrato, bem como alterações, esperando, sempre, o seu consentimento para execução da mesma que entender necessárias à realização do objeto do presente contrato;

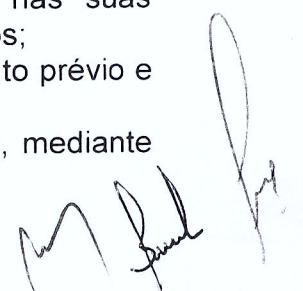
4.1.9 Manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, bem como proceder, às suas custas, os serviços para recuperação, conservação e funcionamento de portas, janelas, fechaduras, trincos, torneiras, puxadores, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, limpeza e desentupimento de canos de água e esgoto;

4.1.10 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.11 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.12 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.1.13 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante



prévia combinação de dia e hora, em horário de expediente do LOCATÁRIO, pessoalmente ou por pessoa de sua confiança, desde que seja previamente avisado, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.14 Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, sem excluir a responsabilidade decorrente da fiscalização a ser exercida pela LOCADORA;

4.1.15 Restituir o imóvel ora locado, finda a locação, nas condições previstas no Termo de Vistoria do Imóvel, com descrição minuciosa no momento da entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.16 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

**CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1 A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5.3 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

**CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DO PAGAMENTO**

6.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR pela locação do imóvel a importância mensal de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, a ser depositada na conta-corrente do LOCADOR.

6.2 O pagamento será efetuado mensalmente, no mês subsequente, mediante apresentação de Nota Fiscal, recibo de pagamento ou outro documento hábil com o valor mensal da locação, devidamente atestado pelo fiscal do contrato, em até 10 (dez) dias da protocolização do documento no protocolo geral do **IFPE CAMPUS CARUARU**.

6.3 O LOCATÁRIO se reserva o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação da fatura ou documento hábil por parte do Fiscal do Contrato, este verificar que há erro ou circunstâncias que impeçam liquidação da despesa.

6.4 Em caso de erro no recibo de pagamento ou na nota fiscal, o documento será devolvido para que o Locador providencie as medidas saneadoras. Ocorrendo tal hipótese, o prazo para o pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação e a reapresentação do documento.

6.5 Não será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou inferior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da formulação da proposta pela contratada, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os

subsequentes.

6.5.1 O locador deverá formular o seu requerimento, logo que se completar a anualidade do contrato original, no caso do primeiro reajuste, ou, no caso dos reajustes subsequentes, um ano do reajuste mais recente; ou dentro dos 30 (trinta) dias seguintes a tais datas sob pena de os efeitos financeiros do reajuste somente incidirem a partir da data da solicitação do locador.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO**

7.1 O órgão deve acompanhar e fiscalizar a conformidade das instalações prediais e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de um representante especialmente designado, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993, e do art. 6º do Decreto nº 2.271, de 1997.

7.1.1 O representante do LOCATÁRIO deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle do contrato.

7.2 A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o artigo 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

**CLÁUSULA OITAVA – DA DOAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

8.1 A despesa decorrente deste contrato correrá à conta do Programa de Trabalho 062589 – Gestão Administrativa do Programa, sob o Elemento de Despesa 3.3.90.39 – 10 (Locação de Imóveis – Pessoa Física).

**CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES**

9.1 Pela inexecução total ou parcial do Contrato, a Administração poderá aplicar, mediante publicação no Diário Oficial da União, com execução da Advertência e da Multa, as seguintes penalidades:

9.1.1 Advertência;

9.1.2 No caso de infração continuada (que se repete a cada dia), multa administrativa de 1% (um por cento) do valor do contrato por cada dia de descumprimento de obrigação assumida no contrato, até o limite de 20% (vinte por cento);

9.1.3 Multa Administrativa de até 20% (vinte por cento) do valor do contrato, pela infração de qualquer cláusula do Contrato;

9.1.4 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Pernambuco – IFPE Campus Caruaru**, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

9.1.5 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Federal enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes após decorridos o prazo da sanção aplicada.

9.2 Se a LOCADORA não recolher o valor da multa, que eventualmente lhe tenha sido imposta, dentro de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data da Notificação, o mesmo será automaticamente descontado da fatura a que fizer "jus". Se a LOCADORA não possuir mais créditos, junto ao **IFPE – CAMPUS CARUARU**, o valor da multa que lhe tenha sido

imposta no prazo do item anterior será acrescido de juros moratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês.

9.3 As multas previstas nesta cláusula não terão caráter compensatório e o seu pagamento não eximirá a LOCADORA de responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

9.4 Aplicam – se ao presente Contrato as disposições contidas nos arts. 86 a 88 da Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA**

10.1 O presente contrato terá vigência de até 36 (trinta e seis ) meses, contados do dia 01 de novembro de 2013, ocorrendo o primeiro pagamento, após o efetivo recebimento do imóvel, formalizada no Termo de Vistoria do Imóvel, com renovação contratual a cada período de doze meses, conforme disposto na Lei 8.666/93.

10.1.1 O prazo de locação poderá ser prorrogado, obedecendo aos preceitos da legislação aplicável e as cláusulas e condições do presente contrato, desde que o LOCADOR e o LOCATÁRIO, por escrito e até sessenta dias antes do término do prazo de vigência agora pactuado, assim convencionem. Em nenhuma hipótese prorrogação tácita.

10.1.2 Ao término do contrato deverá ser procedida uma vistoria no imóvel e constatado seu perfeito estado. O LOCADOR receberá as chaves e será encerrada a responsabilidade financeira com o LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

11.1 O presente contrato poderá ser rescindido nas hipóteses configuradas no art. 9º da Lei nº 8.245/91 e nos arts. 78 a 79 da Lei 8.666/93.

11.1.1 O contrato poderá ser rescindido antecipadamente, observado o interesse da Administração e a comunicação prévia à LOCADORA, sem que tal medida acarrete ônus para o **IFPE – CAMPUS CARUARU**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES**

12.1 O presente contrato poderá ser alterado nos casos previstos pelo art. 65 da Lei 8.666/93, desde que haja interesse da Administração e para atender ao interesse público, bem como por força de acordo entre as partes, na legislação vigente aplicável à matéria.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO**

13.1 Nos casos omissos aplicar-se-ão as disposições constantes da Lei nº 8.666/93, não de forma subsidiária, eis que se trata de contratação direta.

13.2 O foro para dirimir questões relativas ao presente Edital será o da Seção Judiciária de Pernambuco – Subseção Judiciária de Caruaru - Justiça Federal

O presente instrumento é lavrado em 03 (três) vias, que depois de lido e achado, foram assinadas pelas partes e testemunhas abaixo.

As partes acima nomeados e qualificados, no final assinados, por este presente Instrumento Particular e na melhor forma de direito, tem entre si como justa e acordada a celebração do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL mediante as Cláusulas e condições que, a seguir, mútua e recíproca ajustam e outorgam, lavrado em 03 (três) vias.

Caruaru, 30 de outubro de 2013



*[Handwritten signature]*

LOCADOR



*[Handwritten signature]*  
George Alberto Gaudêncio de Melo  
Diretor-geral  
IFPE CAMPUS CARUARU-PE  
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

TESTEMUNHA DO LOCADOR

Nome: José Edmilson Coriolano da Silva  
RG: 1.377.260-55/PE  
PF: 149.335.214-15

*[Handwritten signature]*

TESTEMUNHA DO LOCATÁRIO

Nome: ALEXANDRE JOSÉ CUNHA DA SILVA  
RG: 3260156  
CPF

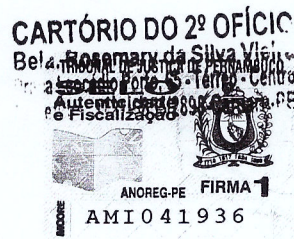
**TC 3º SERVIÇO NOTARIAL E DE PROTESTO**  
Rua dos Expedicionários, 112 - Caruaru - PE - 55.002-440 - Fone (81) 3722-4733 - Fax (81) 3722-2118

Reconheço por semelhança a firma de: PEDRO RONALDO SILVA; dou fé, CARUARU/PE, 07 de novembro de 2013. Em testemunho da verdade.  
Cod.: 9

*[Handwritten signature]*  
NEIDE MARIA DOS SANTOS

Emol. R\$ 2,93 - TSNR R\$ 0,59 - Total R\$ 3,52 Substituta

3º TABELONATO CARUARU  
Válida somente em caso de  
Autenticidade e Fiscalização



SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E PROTESTO DE CARUARU - PE

RECONHEÇO, por semelhança a(s) firma(s) de GEORGE ALBERTO GAUDÊNCIO DE MELO, .....  
dou fe. CARUARU, 07/11/2013

Em testemunho da verdade  
Emolumentos R\$2,93 - TSNR R\$0,59 - Total R\$3,52  
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

*[Handwritten signature]*  
Erivoneide Soares S. P. de Oliveira