

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N. 120/2023, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MANAUS ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E O INSTITUTO BÍBLICO DA ASSEMBLEIA DE DEUS NO AMAZONAS, NA FORMA ABAIXO:

Aos 27 (vinte e sete) dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e três (2023), estiveram na sede da Prefeitura Municipal de Manaus, nesta cidade de Manaus, capital do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil, de um lado o **Município de Manaus**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado na Av. Brasil, nº 2971, Compensa, representado pela Sra. Secretária Municipal de Educação, **DULCINEA ESTER PEREIRA DE ALMEIDA**, conforme Decreto de 28 de março de 2022, publicado no DOM Edição 5312, portador da cédula de Identidade nº 0560214-9 SSP/AM, CPF nº 214.116.112-68, residente e domiciliada nesta cidade na Rua José Chevalier, nº 386, Bairro Morro da Liberdade, CEP 69074-810, conforme delegação de competência, no art. 24, VI da Lei nº 1.975/2015, denominado simplesmente **LOCATÁRIA**, e o **INSTITUTO BÍBLICO DA ASSEMBLEIA DE DEUS NO AMAZONAS**, inscrito no CNPJ sob o n. 04.006.474/0001-00, com sede nesta cidade na Avenida André Araújo n. 1188, Bairro São Francisco, CEP 69.079-215, neste ato representado pelo Sr. **EDIVALDO LOPES DE LIMA**, brasileiro, casado, pastor, portador da Cédula de Identidade n. 25937286 SSP/AM e CPF n. 216.572.462-72, residente e domiciliado na Rua F, Shangrilá 1, n. 06 Bairro Parque 10, CEP 69058-119, nesta cidade, daqui por diante denominado **LOCADOR**, com fundamento na Lei n. 8.666/93, Decreto n. 4.683 de 25 de novembro de 2019 e outras normas aplicáveis, para ajustar o Contrato de Locação de Imóvel n. 120/2023, constante no **Processo n. 2023.18000.18125.0.000005**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL: Por força deste contrato, o **LOCADOR** dá em locação a **LOCATÁRIA** o imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Avenida



André Araújo, n.º 1.188, Bairro São Francisco, CEP 69060-000, para o funcionamento de uma Unidade de Ensino na modalidade de Ensino Fundamental, conforme Projeto Básico; Documentação da empresa; Relatório Técnico n. 246/2023 – DET/SEMED; Laudo de Avaliação de Imóveis n. 022/2023-DAI/CGM; Parecer Jurídico n. 74.11.2023 – ASSTEC/SEMED; Parecer n. 436/2023 – PA/PGM e Despacho PGM; Portaria n. 1383/2023-SEMED/GS - Dispensa de Licitação; Nota de Empenho e demais documentos constantes no Processo n.º 2023.18000.18125.0.000005.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel objeto desta locação destina-se ao funcionamento de uma Unidade de Ensino na modalidade de Ensino Fundamental.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A entrega das chaves deverá ser realizada quando da assinatura do contrato. Nesta entrega das chaves pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIA**, o imóvel deverá estar nas mesmas condições descritas no Formulário da Descrição das Condições Gerais do Imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: O prazo de locação do imóvel será de 60 (sessenta) meses, a contar de sua assinatura.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Durante a vigência deste contrato, o **LOCATÁRIA** reserva-se o direito de denúncia, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade à **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A rescisão unilateral ocorrida antes do término do contrato, pelo **LOCATÁRIA**, não gera o direito ao **LOCADOR** de indenização ou multa compensatória ao período remanescente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Findo o prazo de 60 (sessenta) meses, mantido o interesse público e desde que atendidos os requisitos necessários, poderá ser renovada a contratação por iguais e sucessivos períodos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO ALUGUEL/REAJUSTE: Fixa-se o valor do aluguel mensal na quantia de **RS 51.100,00 (cinquenta e um mil e cem reais)**, pagável até o décimo (10.º) dia do mês subsequente ao vencido, que poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, com base na taxa obtida da média aritmética dos índices oficiais do Governo Federal, acumulado nos últimos 12 (doze) meses anteriores ao último mês de vigência do contrato (INPC/FGV) ou o seu substitutivo.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: O reajuste por índice previsto nesta cláusula, do valor referente ao aluguel mensal, poderá ser renunciado pelo **LOCADOR**, com previsão expressa em aditamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor do aluguel mensal poderá ser renegociado em comum acordo entre as partes, reduzindo ou majorando, de acordo com as condições fáticas do mercado imobiliário, através de avaliação do setor competente.

CLÁUSULA QUARTA: O valor global do presente contrato importa a quantia de **RS3.066.000,00 (três milhões, sessenta e seis mil reais)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A Prefeitura de Manaus reverterá 1% (um por cento) do valor total do pagamento ao FUMIPEQ (Fundo Municipal de Fomento a Micro e Pequena Empresa), em consonância ao art.2º, I, da Lei nº 2476, de 09 de julho de 2019.

CLÁUSULA QUINTA - DOS IMPOSTOS E TAXAS - RESPONSABILIDADES:

Além do aluguel acima estipulado, o **LOCATÁRIA** pagará os encargos com limpeza, água e esgoto, luz, telefonia ou despesas ordinárias de condomínio.

I – Os aluguéis serão pagos pelo **LOCATÁRIA**, em Banco/Agência/Conta Corrente ou outra forma pré-determinada pelo **LOCADOR**.

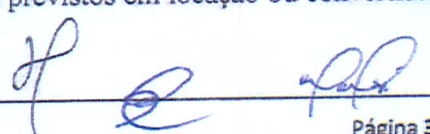
II – Caso incida sobre o imóvel, taxa de condomínio, esta deverá ser paga diretamente pelo **LOCATÁRIA**, em local e data pré-determinada pelo Síndico ou Administrador do Imóvel. Os valores decorrentes de atrasos serão de responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIA**.

III – Havendo incidência de Imposto de Renda retido na fonte sobre o aluguel pago pelo **LOCATÁRIA**, obriga-se esta a entregar início de janeiro de cada ano o respectivo comprovante de retenção, nos termos da Legislação Fiscal.

PARÁGRAFO ÚNICO: O pagamento do IPTU relativo ao imóvel locado e demais taxas incidentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade da **LOCADORA**.

CLÁUSULA SEXTA - BENFEITORIAS ADICIONAIS: A **LOCATÁRIA** só poderá efetuar no imóvel benfeitorias e adaptações com autorização expressa e antecipada do **LOCADOR**, com antecedência de 30 (trinta) dias, e que se incorporarão ao imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quando da autorização, deverão estar claras entre as partes, se estas benfeitorias serão descontadas nos valores previstos em locação ou convertidas em







períodos de locação isentos de taxa, ressaltando que não terão direito a retenção, indenização ou remoção das mesmas, quando findo o contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As manutenções no imóvel locado prescindem de autorização do **LOCADOR** e são de responsabilidade do **LOCATÁRIA**, no decorrer de toda a vigência do contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL: A **LOCATÁRIA** declara receber o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e devolvê-lo nas mesmas condições, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Formulário da Descrição das Condições Gerais do Imóvel que passará a fazer parte integrante do Contrato de Locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quando demonstrado interesse da desocupação do imóvel, será feita uma avaliação das reformas necessárias pelo setor competente, para que o órgão usuário possa indenizar o proprietário do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Deverá ser providenciado de imediato, a rescisão do contrato de locação e a entrega do imóvel, interrompendo, desta forma, o pagamento do valor locatício, nas mesmas condições estabelecidas na Cláusula Décima e Parágrafos.

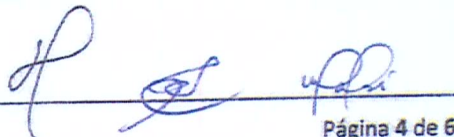
PARÁGRAFO TERCEIRO: Ao término da locação, e após vistoria de saída, o **LOCATÁRIA** compromete-se a apresentar comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água, telefone, condomínio e comprovante de retenção de imposto de renda, se for o caso.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica facultado ao **LOCADOR**, procurador (a) ou preposto desta, vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário.

PARÁGRAFO QUINTO: No caso de o imóvel ser posto à venda, a **LOCATÁRIA** desde já autoriza as visitas de interessados, ressalvando-se a prioridade para aquisição do imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO: Estando o imóvel segurado no caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total ora locado, por parte da **LOCATÁRIA**, poderá este considerar rescindido o contrato, sem que o locador assista o direito a qualquer indenização.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O requisito previsto no inciso IV, do Art. 7º da Portaria nº 0162/2016-SEMED/GS, quanto à obrigatoriedade imposta ao Locador, para apresentar o





Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado do Amazonas - AVCB, subsiste durante toda a vigência do contrato, deve ser renovado a cada 24 meses, e a sua inobservância excluirá qualquer responsabilidade civil que eventualmente possa recair sobre o **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA OITAVA - DA DESTINAÇÃO: O imóvel ora locado só poderá ser utilizado pelo **LOCATÁRIA**, para instalações inerentes as suas atividades, vedada a sublocação, o empréstimo, ou a cessão do imóvel, parcial ou total, salvo se devidamente oficiada e autorizada pelo **LOCADOR**.

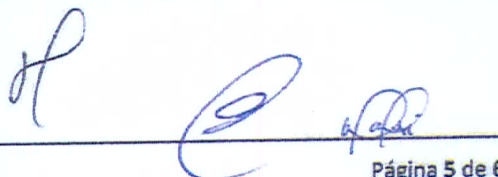
CLÁUSULA NONA - DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas do presente contrato decorrem da Nota de Empenho n. **2023NE04999**, datada de 27/12/2023, à conta da seguinte rubrica orçamentária: 18101.12.361.0051.2111.0000.15501000.33903910, no valor de **RS 6.813,33** (seis mil, oitocentos e treze reais e trinta e três centavos), ficando o saldo remanescente a ser empenhado durante os exercícios de 2024 a 2028, nas fontes 1500, 1550, 1540 e 1541.

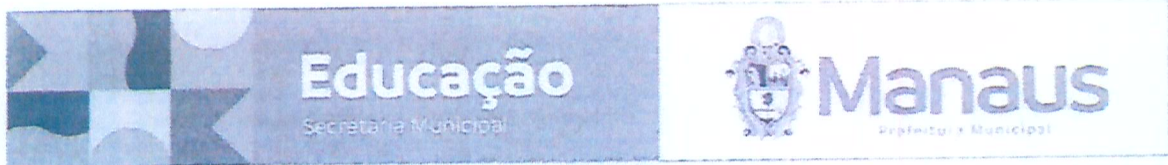
CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO: O contrato poderá ser rescindido por mútuo acordo ou por iniciativa da **LOCATÁRIA**, o qual se desobrigará com o imóvel, a partir da data de assinatura do **TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL** ou depósito das chaves em juízo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCADOR** deverá comparecer a sede da **LOCATÁRIA** no dia útil posterior ao término do contrato para proceder à assinatura do **TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL**, finalizando a relação contratual existente entre as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A recusa do **LOCADOR** em assinar o **TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL**, ou o não comparecimento no prazo e local estabelecido no parágrafo anterior, poderá ser suprida pela assinatura de 02 (dois) servidores que atestem sua ciência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O não pagamento imediato da indenização prevista no parágrafo primeiro da cláusula sexta ou a não concordância do **LOCADOR** com os valores da avaliação de indenização, não confere o direito à prorrogação tácita do contrato, que se encerrará com o seu vencimento ou a partir da assinatura do termo de entrega mencionado nesta cláusula.






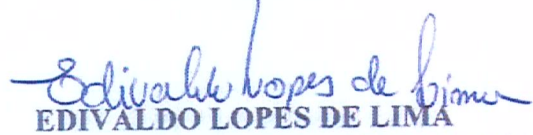
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO: O presente Contrato será publicado na forma de Extrato no Diário Oficial do Município, no ato da sua assinatura, correndo as despesas de publicação por conta da **LOCATÁRIA**.


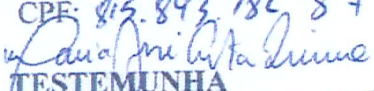
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO: Fica eleito o Foro da Comarca de Manaus, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Contrato de Locação do Imóvel ou de sua execução, renunciando ao **LOCADOR**, por si só e seus sucessores, a qualquer título, a outro qualquer Foro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem acordes as partes contratantes, assinam o presente instrumento em duas (02) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal.

Manaus (AM), 27 de dezembro de 2023.


DULCINEA ESTER PEREIRA DE ALMEIDA
 Secretária Municipal de Educação
LOCATÁRIA


EDIVALDO LOPES DE LIMA
 INSTITUTO BÍBLICO DA ASSEMBLEIA DE DEUS NO AMAZONAS
LOCADOR

- 
 1. **TESTEMUNHA** - Siebo Marcelo Ferreres
 CPF: 815.843.182-87
- 
 2. **TESTEMUNHA**
 CPF: 310731232-00

