

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 027/2022  
CONTRATO N.º 010/2022  
PROCESSO DE DISPENSA N.º 002/2022

Contrato de Locação que entre si celebram a **AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO PIAUÍ S/A** e o Sr. **Rodrigo Xavier Pontes de Oliveira**, representado pela Imobiliária **J A ROCHA FILHO SERVIÇOS IMOBILIARIOS EIRELI**, para **INSTALAÇÃO DO HUB DE TECNOLOGIA E INOVAÇÃO DO DISTRITO TECNOLÓGICO DO PIAUÍ**.

A **AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO PIAUÍ S/A**, com sede administrativa na cidade de Teresina (PI), na Avenida Pedro Freitas, s/n, bairro São Pedro, inscrita no CNPJ/MF nº 44.660.105/0001-42, neste ato representada pelo seu Presidente, o Senhor **VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, Economista, inscrito no CPF nº 632.053.193-20 e RG nº 070211982019-5 SSP-MA, residente e domiciliado na Rua Manoel Nogueira Lima, nº 1565, Bairro Jóquei, município de Teresina – Piauí, CEP: 64.049-190, adiante denominada abreviadamente de **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, o Sr. **Rodrigo Xavier Pontes de Oliveira**, brasileiro, casado, portador do RG nº 2919148 SSP – PI e inscrito no CPF sob o nº 031.912.363-41, residente na Rua Visconde da Parnaíba, nº 2373 APT. 1603, Horto, Teresina – PI, neste ato representado pela Imobiliária **J A ROCHA FILHO SERVIÇOS IMOBILIARIOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na cidade de Teresina- PI, na Av. Senador Area Leão, 1300 - Bairro Jóquei, CEP: 64.049-110, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.418.305/0001-43, através de seu representante legal, Sr. **JOSÉ ALBERTO ROCHA FILHO**, portador do RG n.º 1674536 SSP-PI, inscrito no CPF sob o n.º 011.738.248-55, adiante denominada abreviadamente de **LOCADOR(A)**, firmam este instrumento, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:**

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel comercial situado na Avenida Miguel Rosa, n.º 2906, Centro, na cidade de Teresina, estado do Piauí, com área construída de 242,76 m², para instalação do Estacionamento do Hub de Tecnologia e Inovação do Distrito Tecnológico do Piauí.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DO PAGAMENTO:**

2.1. Fica estabelecido que o **valor mensal** do presente Contrato é de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**.

2.2. O pagamento será efetuado à **CONTRATADA**, em moeda nacional por meio de ordem bancária, após a apresentação da fatura mensal / nota fiscal, desde que devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato a regularidade da locação.

2.3. A apresentação da fatura mensal / nota fiscal ao Departamento Contábil e Financeiro da **CONTRATANTE** deverá ocorrer 05 (três) dias antes dos seus vencimentos.

Av. Pedro Freitas, s/n - Bloco C, Bairro São Pedro – Centro Administrativo. Teresina, Piauí.  
CEP: 64018-900

Telefone: (86)3216-9612 /Ramal: 2380  
CNPJ: 44.660.105/0001-42



- 2.4. Por ocasião do encaminhamento da(s) nota(s) fiscal(is), o **CONTRATADO** deverá encaminhar as certidões de regularidade fiscal, indispensáveis para efetivação do pagamento.
- 2.5. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Locatária, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100) / 365$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos Moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA:**

3.1. O presente contrato de locação, com base no art. 160, inc. II e II do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Investe Piauí, terá **vigência de 10 (dez) anos**, contado da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante acordo entre as partes.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:**

4.1. Obriga-se o **LOCATÁRIO**, além do pagamento, por sua conta exclusiva, pelo consumo de água, luz, telefone e esgoto, bem como ao pagamento, por sua conta exclusiva, de todas as despesas de condomínio, se houver.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

5.1. O **LOCATÁRIO** declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

I – Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao **LOCADOR(A)**, finda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres e instalações elétricas, torneira, aparelho sanitário e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com a vistoria feita no imóvel;

II – Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do **LOCADOR(A)**;

III – Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do **LOCADOR(A)** reprimir a infração, assentimento à mesma;

IV – Encaminhar ao **LOCADOR (A)** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinação por aqueles poderes;

Av. Pedro Freitas, s/n - Bloco C, Bairro São Pedro – Centro Administrativo. Teresina, Piauí.

CEP: 64018-900

Telefone: (86)3216-9612 / Ramal: 2380

CNPJ: 44.660.105/0001-42





V – No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo locador, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, no seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (A):**

- I – Apresentar, na assinatura deste contrato, o laudo de vistoria do imóvel, discriminando o seu estado;
- II – Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para esta dispensa;
- III – Comunicar imediatamente ao **LOCATÁRIO** qualquer irregularidade manifestada na execução do contrato;
- IV – Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à **INVESTE PIAUÍ** ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na execução do Contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO IMPOSTO PREDIAL:**

7.1. As partes ajustam que o pagamento do imposto predial do imóvel locado ficará por conta do **LOCATÁRIO**.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS:**

8.1. O presente Contrato poderá ser alterado no todo ou em parte, através de Termos Aditivos.

**CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:**

9.1. O presente contrato será rescindido:

- I – unilateralmente, mediante comunicação escrita de quaisquer das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- II - amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de contratação, desde que haja conveniência para a **INVESTE PIAUÍ**;
- III - judicialmente, nos termos da legislação.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES:**

10.1. O (A) **LOCADOR (A)** e o **LOCATÁRIO** obrigam-se a respeitar o presente contrato em suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal, na multa igual ao valor correspondente a 1% (um por cento) do valor global do Contrato, que será pago integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação do Contrato. O pagamento da multa não obsta a rescisão do Contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ORÇAMENTO:**

11.1. Os recursos financeiros para pagamento da locação objeto deste contrato, serão provenientes do orçamento anual da **INVESTE PIAUÍ**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS VANTAGENS LEGAIS E SUPERVENIENTES:**

12.1. O Contrato estará sujeito ao Regime da Lei n.º 13.303/2016, vinculado ao respectivo termo de dispensa, ficando assegurado ao(a) **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO** todos os direitos

Av. Pedro Freitas, s/n - Bloco C, Bairro São Pedro – Centro Administrativo. Teresina, Piauí.

CEP: 64018-900

Telefone: (86)3216-9612 /Ramal: 2380

CNPJ: 44.660.105/0001-42

e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a vigência da locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO REAJUSTE:**

13.1. O valor do aluguel será reajustado a cada 12 meses, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM (Índice Geral de Preço de Mercado), em caso de falta deste índice, seja por motivo de extinção ou não divulgação, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPC(FIPE), IGP(FGV) e o INPC/IBGE, respectivamente pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média dos 3 índices escolhidos, mediante acordo entre as partes, que reflita a variação da inflação ocorrida no período. O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR após 12 (doze) meses de vigência do último valor contratado.

13.2. O LOCADOR e o LOCATÁRIO poderão fixar de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusulas de reajuste. Não havendo acordo, após 3 anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, o LOCADOR poderá pedir a REVISÃO JUDICIAL do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA DISPENSA:**

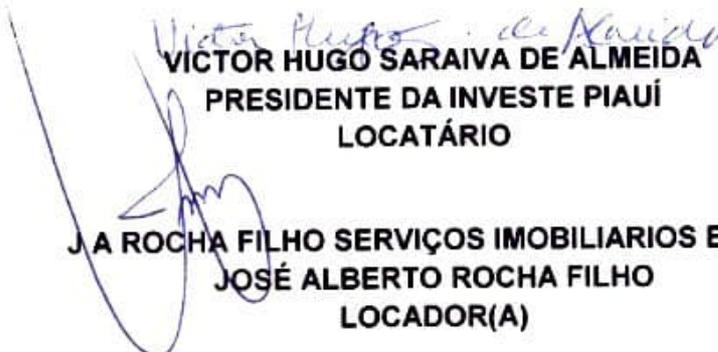
14.1. O presente Contrato foi objeto de **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 002/2022**, conforme o art. 29, inciso V da Lei n.º 13.303/16 e artigo 142, inciso V do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Investe Piauí.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO:**

As partes elegem de pleno e comum acordo o foro da cidade de Teresina (PI), para dirimir ou resolver questões oriundas do presente instrumento contratual, desde que não seja possível resolvê-la prévia e amigavelmente.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento contratual em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas presenciais que também assinam, para que produzam os seus reais e jurídicos efeitos.

Teresina (PI), 19 de setembro de 2022.

  
**VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA**  
**PRESIDENTE DA INVESTE PIAUÍ**  
**LOCATÁRIO**

**J A ROCHA FILHO SERVIÇOS IMOBILIARIOS EIRELI**  
**JOSÉ ALBERTO ROCHA FILHO**  
**LOCADOR(A)**

TESTEMUNHAS:

**investe piauí**  
**Agência de Atração de Investimentos**  
**Estratégicos do Piauí**



*Luís Felipe Furtado Monteiro*  
CPF: 056.036.353-20

CPF: