investepiaui
Agência de Atração de Investimentos Estratégicos do Piauí

GOVERNO DO PIAUÍ
AQUI TEM TRABALHO. AQUI TEM FUTURO

CONTRATO Nº 025-A/2023
PROCESSO DE DISPENSA N.º 040-A/2023

Contrato de Locação que entre si celebram a **AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO PIAUI S/A** e a AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, da sala para sediar o Escritório Internacional nos Estados Unidos da América - EUA da Investe Piauí.

A **AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO PIAUI S/A,** com sede administrativa na cidade de Teresina (PI), na Av João XXIII, 2715. Bairro: São Cristóvão Teresina - PI, 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, a empresa AMC-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, Imobiliária, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na cidade de Teresina- PI, na Av. Dom Severino, 2074, EDIF ZE CARVALHO SALA 201, CEP 64.051-160, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.921.065/0001-19, através de seu representante legal, Sr. Abelardo Menezes de Carvalho Filho, portador do RG n.º 2.105.678 SSP/PI, inscrito no CPF sob o n.º 025.843.983-11, 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 imóvel – sala comercial - localizado na 1 Broadway – 14th Floor, Sala Fuzhou, CIC Innovation Communities, LLC, na cidade de Cambridge, no estado de Massachusetts, conforme documentos em anexo, para sediar o Escritório Internacional nos Estados Unidos da América - EUA da Investe Piauí.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DO PAGAMENTO:
2.1. Fica estabelecido que o valor mensal do presente Contrato é de R$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). O valor global do contrato é de R$ R$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais) referente a 12 (doze) meses.

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 (cinco) dias antes dos seus vencimentos.
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 x N x VP, 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 12 (doze) meses, 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, internet, esgoto, bem como ao pagamento, por sua conta exclusiva, de todas as despesas de condomínio.

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;

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**, más como o imóvel é no exterior não cabe a referida previsão.

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.
10.2 Qualquer descumprimento das exigências estipuladas no presente contrato poderá ser aplicado as sansões previstas na Lei n.º 13.303/16 no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Investe Piauí, conforme o caso.

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 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 040-A/2023,** 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.

investepiaui
Agência de Atração de Investimentos Estratégicos do Piauí

GOVERNO DO PIAUÍ
AQUI TEM TRABALHO
AQUI TEM FUTURO

VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA:63205319320

Assinado de forma digital por VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA:63205319320
Dados: 2023.08.11 13:31:56 -03'00'

Teresina (PI), 11 de agosto de 2023.

VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA
PRESIDENTE DA INVESTE PIAUÍ
LOCATÁRIO

ABELARDO MENEZES DE CARVALHO FILHO, PELA
AMC-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
LOCADOR(A)

TESTEMUNHAS:

_____ CPF:

_____ CPF: