



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

CONTRATO Nº 38 /2018 – SEDUC.
PROCESSO Nº 105410/2018 – SEDUC.

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO MARANHÃO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO E A EMPRESA SÃO LUÍS ILHA HOTEL LTDA., DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES A SEGUIR ESTABELECIDAS.

O ESTADO DO MARANHÃO, através da SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 03.352.086/0001-00, sediada na Rua Conde D'Eu, 140, Monte Castelo, São Luís - MA, órgão da Administração Direta, neste ato representado por seu Secretário de Estado da Educação, FELIPE COSTA CAMARÃO, brasileiro, portador do CPF nº 836.419.983-87, RG: nº 148832938 - SSP/MA, residente e domiciliado nesta Capital, no uso da atribuição que lhe confere poderes, doravante denominado simplesmente de LOCATÁRIA, e do outro lado a empresa SÃO LUÍS ILHA HOTEL LTDA, inscrita no CNPJ nº 09.161.592/0001-06, com sede a Rua dos Pinheiros, Quadra 16, nº 15, Renascença, município de São Luís/MA, neste ato representada pelo Sr. HERBERT COSTA PERS, brasileiro, casado, portador do CPF nº 336.900.143-87 e RG nº 7286693-4 SSP/MA, residente e domiciliada nesta Capital, doravante denominada simplesmente de LOCADORA, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 105410/2018 – SEDUC e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterada pela Lei nº 12.112 de 09 de dezembro de 2009, e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, bem como o Decreto Estadual nº 32.182 de 16 de setembro de 2016, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação do imóvel localizado a Rua dos Pinheiros, Quadra 16, nº 15, Renascença, município de São Luís/MA, para o funcionamento da sede e setores administrativos da Secretaria de Estado da Educação.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “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”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A LOCADORA obriga-se 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 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 LOCATÁRIA;



**ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO**

- 3.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 3.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - d) Instalação de equipamento de incêndio;
- 3.1.10.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;
- 3.1.11.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulicos e a rede elétrica;
- 3.1.12.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.1.13.** 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;
- 3.1.14.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.1.15.** Providenciar a averbação no Registro do respectivo imóvel, junto ao Cartório competente, do presente contrato de locação, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.
- 3.1.16.** Aceitar, na devolução do imóvel, caso o bem sofra deterioração além das decorrentes do seu uso normal, ressarcimento a título indenizatório, cujo valor será aferido em laudo de avaliação realizado com base no Índice Nacional da Construção Civil – INCC, através de equipe técnica desta SEDUC, nos termos do art. 4 do Decreto nº 32.182/2016.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA