

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO Nº SME - 20251375985
MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

**MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL, QUE ENTRE SI, CELEBRAM, DE
UM LADO, A SECRETARIA MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO – SME E DO OUTRO LADO A
EMPRESA CENTRO INTEGRADO PARA
FORMAÇÃO DE EXECUTIVOS.**

A **Prefeitura Municipal do Natal**, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, com sede na Rua Fabrício Pedroza, nº 915 – Areia Preta, Natal/RN, inscrita no CNPJ sob o nº 08.241.747/0005-77, representada por seu titular, Sr. **ALDO FERNANDES DE SOUSA NETO**, nomeado pela portaria nº. 019/2025-A.P., de 02 de janeiro de 2025, publicada no DOM de 02 de janeiro de 2025, brasileiro, residente e domiciliado nesta capital, portador do CPF/MF nº 638.741.214-53 e do RG nº 817846 – ITEP/RR, doravante denominado (s) **LOCATÁRIO**, e a empresa **CENTRO INTEGRADO PARA FORMACAO DE EXECUTIVOS**, inscrita no CNPJ nº **08.241.911/0001-12**, estabelecida na Av. Deodoro da Fonseca, nº 540, no bairro de Cidade Alta, Natal/RN, CEP: 59025-600, representada pelo Sr. **JOSÉ MARIA BARRETO DE FIGUEIREDO**, portador da Carteira de Identidade nº 64816 ITEP/RN, e CPF nº 004.254.604-44 e Sr. **OSWALDO GUEDES DE FIGUEIREDO NETO**, portador da Carteira de Identidade nº 1133158 SSP/RN, e CPF nº 876.794.854-53, doravante denominada **LOCADORA**, de acordo com o que consta do Processo administrativo nº **20251375985**, em observância às disposições do art. 74, V da Lei 14.133/2021 e a Lei 8.245/1991, resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO do imóvel situado à Avenida Deodoro da Fonseca, nº 540, bairro de Cidade Alta, nesta capital, onde funcionará a **Sede da Secretaria Municipal de Educação - SME**.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel situado à Avenida Deodoro da Fonseca, nº 540, no bairro de Cidade Alta, Natal/RN, CEP: 59025-600, nesta capital, onde funcionará a **Sede da Secretaria Municipal de Educação - SME**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O presente contrato de locação terá **vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura**, podendo ser **renovado por acordo entre as partes, por igual período**, mediante celebração de **termo aditivo**.

2.2. A LOCATÁRIA tem preferência na renovação do contrato, desde que manifeste essa intenção até 30 dias antes do seu prazo final.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL

3.1. O valor contratual a ser pago mensalmente é de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil)** perfazendo o valor total anual de **R\$ 1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais)** para o referido período.

3.2. Caberá à LOCADORA demonstrar estar rigorosamente em dia com débitos perante as Fazendas Municipal, Estadual, Federal e Trabalhista, até a data do presente contrato, caso contrário, ficará a LOCATÁRIA desobrigada a proceder ao pagamento dos aluguéis, sem contrair os efeitos da mora.

3.3. O pagamento será efetuado até o dia 10 do mês subsequente, através de depósito bancário no Banco do Bradesco, agência 2632, conta corrente 315-8, em favor da LOCADORA.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos da Secretaria Municipal de Educação, consignados em orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada.

Projeto / Atividade nº Fonte		Elemento de Despesa
2-177, 2-179	15000000; 15500000	33.90.39

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO DO IPTU

5.1. Em virtude da publicação da Lei Complementar 162/2016, publicada no Diário Oficial do Município em 30 de dezembro de 2016 que revogou a Lei Complementar 116/2010 que tratava da isenção de IPTU dos imóveis locados ao município, a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e todas as taxas incidentes sobre o imóvel passa a ser dos proprietários dos imóveis.

CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

6.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

6.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando à autoridade superior competente para as providências cabíveis.

6.1.2. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

6.1.3. As vistorias técnicas conjuntas ocorrerão, preferencialmente na assinatura do contrato; anualmente; e na devolução do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

7.1. Incumbirá ao LOCATÁRIA providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133, de 2021, bem como disponibilizar este Termo de Contrato no sítio oficial do Diário Oficial do Município (portal transparência) na rede mundial de computadores (internet), em atenção ao §2º do art. 8º da Lei nº 12.527, de 2011, c/c o inciso V do §3º do art. 7º do Decreto nº 7.724, de 2012.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

- a. Não transferir o contrato nem sublocar, ceder ou emprestar o imóvel a terceiros, a qualquer título;
- b. Cumprir as intimações dos poderes públicos a que der causa;
- c. Comprovar, quando solicitado pela LOCADORA, o cumprimento regular das suas obrigações, que estarão previstas no contrato;
- d. Devolver incontinentemente o imóvel à LOCADORA, em caso de rescisão quando não houver renovação do presente instrumento, livre e desocupado, em perfeitas condições de uso e conservação, sem quaisquer danos ou pendências, salvo deteriorizações naturais decorrentes de uso normal e regular do bem.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1 A LOCADORA obriga-se a:

- a. A LOCADORA afirma entregar o imóvel no estado em que se encontra, como comprovado mediante termo de vistoria, o qual é parte integrante do contrato.
- b. Pagar diretamente às concessionárias as despesas de consumo de água e luz, que

ocorrerem antes da assinatura do contrato, até a data de início da locação objeto deste contrato.

Parágrafo único – Caso o imóvel não corresponda às condições tratadas no caput da presente cláusula, haverá rescisão imediata do contrato, sem direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

10.1. O imóvel objeto do contrato será entregue nas condições descritas no termo de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com paredes pintadas, portas, portões e acessórios em funcionamento correto, devendo a LOCATÁRIA mantê-lo desta forma.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

11.1. Quaisquer obras, modificações ou alterações no imóvel deverão ser previamente autorizadas, por escrito, pela LOCADORA.

11.2. Uma vez concedida a autorização, as reformas de adequação ao uso a que se destina o imóvel poderão ser executadas pela Administração/LOCATÁRIA, ficando desde logo pactuado que tais obras não gerarão, por si só, direito automático a indenização.

11.3. As benfeitorias necessárias e, desde que previamente autorizadas por escrito pela LOCADORA, as benfeitorias úteis realizadas pela LOCATÁRIA incorporar-se-ão ao imóvel, sem direito de retenção e sem direito a indenização. Em qualquer hipótese, após o término da locação, a LOCATÁRIA compromete-se a devolver o imóvel de imediato, renunciando ao direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO USO DO IMÓVEL

12.1. O imóvel em questão será utilizado pela **LOCATÁRIA** no período discriminado na Cláusula segunda.

12.2. Se houver algum dano ao imóvel, a **LOCATÁRIA** arcará com todas as despesas oriundas da reparação do dano causado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1. O contrato será rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em Lei e ainda;

- a. Por mútuo acordo
- b. Pela LOCATÁRIA por relevante interesse público, devidamente justificado e comunicado à locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do evento.

13.2. Fica consignado que o **contrato de locação** referente à atual sede da **Secretaria Municipal de Educação – SME**, situada à **Rua Fabrício Pedroza, nº 915, Ala Norte, bairro de Petrópolis, nesta Capital**, terá sua vigência encerrada em **01 de janeiro de 2026**, conforme **Processo Administrativo Eletrônico nº 20241638656**.

13.3. Em decorrência da transição para o novo imóvel objeto deste contrato, o **encerramento do contrato atual ocorrerá a partir da finalização da desmobilização do imóvel atualmente ocupado**, observando-se o prazo necessário para a completa transferência das atividades administrativas da SME

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

14.1. As Partes se comprometem a tratar os dados pessoais envolvidos na confecção e necessários à execução do presente Contrato, única e exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinam e em respeito a toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018), sob prejuízo da Parte infratora responder pelas perdas e danos devidamente apurados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO REAJUSTE

15.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, caso este contrato seja prorrogado e atinja o prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

15.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

15.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- a. O contrato reger-se-á pelo Código Civil Brasileiro, pelas Leis 14.133/2021, Lei 8.245/1991 e Legislações Complementares;
- b. Caso uma parte venha a recorrer à instância judicial para salvaguarda de seus direitos, a parte culpada, ficará sujeita ao pagamento dos honorários do advogado, custas processuais e demais cominações legais, sem prejuízos das demais penalidades previstas

neste contrato;

- c. A eventual tolerância das partes com respeito ao descumprimento da cláusula contratual pela outra não terá ânimo de inovar, permanecendo integrais todas as condições aqui ajustadas;
- d. Os casos omissos serão resolvidos, se não houver acordo entre as partes, pelo que dispuser a legislação específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

17.2. E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam, para que produza os seus devidos efeitos legais.

Natal/RN, 14 de novembro de 2025.

ALDO FERNANDES DE SOUSA NETO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

LOCATÁRIO

JOSÉ MARIA BARRETO DE FIGUEIREDO
OSWALDO GUEDES DE FIGUEIREDO NETO
CENTRO INTEGRADO PARA FORMACAO DE EXECUTIVOS

LOCADORA

TESTEMUNHAS:

NOME: