

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº. 042/2021.

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ARACRUZ – ES E LUIZ IGNÁCIO FRAN- ZOTTI

O **MUNICÍPIO DE ARACRUZ - ES**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 27.142.702/0001-66, com sede na Avenida Morobá, nº. 20, Bairro Morobá, Aracruz – ES, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social e Trabalho, o Sra. **DILEUZA MARINS DEL CARO**, brasileira, viúva, servidora pública municipal, inscrita no Cadastro de Pessoa Física nº 003.722.157-42, CI nº 1.297-787/ES, residente à Rua Mario Lopes, nº 66, Bairro Vila do Riacho, Aracruz/ES – CEP: 29.197-069, nos termos da Lei nº 3.337 de 25/08/2010 e no Decreto de nomeação de nº 39.011 de 01/01/2021; e a Pessoa Física **LUIZ IGNÁCIO FRANZOTTI**, brasileiro, solteiro, inscrito no Cadastro de Pessoa Física de Nº 493.987.417-68, RG Nº 179544 SPTC – ES, residente e domiciliada na Rua Capitão Barroso, S/N, bairro Santa Cruz, Aracruz/ES, CEP 29.199-515, adiante denominada **LOCADOR**, neste ato representado pela Pessoa Jurídica **JOSÉ MAGNO IMÓVEIS**, inscrita no CNPJ (MF) sob o n.º 13.103.558/0001-44 e no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) 13ª Região, sob o n.º 006660-J, com sede à Rua Professor Lobo, n.º 843, Loja 02, bairro Jardins, Aracruz/ES, CEP 29190-030, representada pelos Sócios Proprietários **JOSÉ MAGNO VESCOVI FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito no Cadastro de Pessoa Física de Nº 700.744.297-87, RG Nº 535958 SPTC – ES, residente e domiciliado na Rua Alegria, Nº 674, bairro Centro, Aracruz/ES, CEP 29.190- 018 e **MAGNO CURTO FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito no Cadastro de Pessoa Física Nº 101.332.457-99, RG Nº 3007435 SPTC - ES, residente e domiciliado na Rua Anjo Raphael, Nº 51, bairro Guaxindiba, Aracruz/ES, CEP29.194-791, tendo em vista o que consta no **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 4652/2021, CHAMAMENTO PÚBLICO** publicado na data de 05 de fevereiro de 2021 publicação nº 331352, e em observância às disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei 8.666/1993, 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 por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, situado na Rua Padre João Bauer, Nº 91, Bairro Centro, Aracruz/ES, CEP 29.190-022, objeto de matrícula nº 6514, 6515 e 6511 do livro 2 - U, fls 215 do Cartório de Registro Geral de Imóveis, Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Aracruz/ES de locação de imóvel para funcionamento da Casa de Acolhimento.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 O futuro Termo de Contrato será 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” destinada ao atendimento das finalidades precípua da administração, especificamente as atividades executadas pela Secretaria de Desenvolvimento Social e Trabalho – SEMDS, tendo em vista a necessidade da Secretaria ter um local onde o imóvel atenda aos requisitos para funcionamento da Casa de Acolhimento situada em Aracruz.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA DA PRORROGAÇÃO

3.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de sua publicação nos meios oficiais, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos;

3.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da entrega das chaves, mediante TERMO, precedido de vistoria do imóvel;

3.3 A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de TERMO ADITIVO;

3.4 Caso não tenha interesse na **PRORROGAÇÃO**, O **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita à **LOCA- TÁRIA**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

4.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL



5.1 O valor do aluguel mensal é de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 66.000,00 (sessenta e mil reais);

5.2 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água, esgoto, energia elétrica) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o 5º (quinto) dia útil seguinte do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis;

6.2 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo **LOCADOR**.

6.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando quaisquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

6.4 Antes do pagamento, a **LOCATÁRIA** verificará a manutenção da regularidade fiscal do **LOCADOR**, o que deverá ser juntado ao processo;

6.4.1 Havendo débitos de qualquer natureza com o Município, o locador autoriza desde já que seja efetuada a retenção e compensação dos valores com o crédito mensal decorrente do presente instrumento, mês a mês, até sua equalização;

6.5 O pagamento será efetuado por ordem bancária por meio de depósito em conta-corrente a ser identificado pelo locador.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato de vigência igual ou superior a doze meses, mediante aplicação do índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

7.2 O reajuste, decorrente de solicitação do **LOCADOR**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual;

7.3 Se a variação de indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Secretaria de Desenvolvimento Social e Trabalho, na dotação abaixo discriminada:

625-Código Reduzido
11-Secretaria de Desenvolvimento Social e Trabalho
02-Fundo Municipal de Assistência Social
08.243.0016.2.0052 – Manutenção de Serviços de Acolhimento Institucional
3.3.90.36.00 – Outros Serviços Terc Pess. Física
1.311.0000.0000 – Transferência de Recursos do Fundo Nacional da Assistência

9. CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1.1 O LOCADOR obriga-se a:

9.1.2 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.1.3 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**;

9.1.4 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

9.1.5 Manter, durante a locação, a foma e o destino do imóvel;



- 9.1.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação; Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 9.1.7 Fornecer a **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.8 Pagar as taxas de administração imobiliárias, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.1.9 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, 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) obras destinadas a repor as condições de habilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridos em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinária;
- 9.1.10 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Urbano – IPTU) e incidentes sobre o imóvel;
- 9.1.11 Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 9.1.12 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.1.13 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 9.1.14 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;
- 9.1.15 Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

10.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 10.1.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 10.1.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 10.1.4 Realizar a vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.1.5 Restituir o imóvel, findo a locação, nas condições em que o recebeu conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 10.1.6 Comunicar o **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 10.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

10.1.10 Entregar imediatamente o **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo. Bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;

10.1.11 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a) salário, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio.
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esporte e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulica de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

10.1.12 A **LOCATÁRIA** somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

10.1.13 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

10.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.1.15 Fica excluída a responsabilidade da **LOCATÁRIA** nas hipóteses de caso fortuito, força maior ou por fato de terceiro.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. As benfeitorias úteis e necessária introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

11.2 A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

11.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com seus respectivos acessórios;

11.4 A realização ou não da vistoria não exclui o direito do locatário acerca de eventuais defeitos ou problemas que surjam ou possam ser exteriorizados no decorrer da locação;

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de contrato será exercida por um representante da **LOCATÁRIA**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução;

12.2 O fiscal anotar^á em registro pr^oprio todas as ocorr^ências relacionadas com a execu^ço do contrato, indicando o dia, m^ês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necess^ário ^a regula^riza^ço das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos ^a autoridade competente para as provid^ências cab^íveis;

12.3 As decis^oes e provid^ências que ultrapassarem a compet^ência do fiscal do contrato dever^ão ser solicitadas aos seus superiores em tempo h^ábil, para ado^ço das medidas convenientes;

12.4 O **LOCADOR** poder^á indicar um representante para represent^á-lo na execu^ço do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

13.1 Eventuais altera^ço^{es} contratuais reger-se-^ão pela disciplina do artigo 65 da Lei n^o 8.666/93.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecu^ço total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitar^á ao **LOCADOR**, garantida a pr^évia defesa, sem preju^ízo de responsabilidade civil ou criminal, ^as penalidades de:

a) Advert^ência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que n^ão acarretarem preju^ízos significativos ao objeto da contrata^ço;

b) Multa;

b.1 Morat^ória de 0,3% (tr^ês d^écimos por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre valor mensal da loca^ço;

b.2 Compensat^ória de 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecu^ço total ou parcial de obriga^ço assumida.

c) Suspens^ão de licitar e impedimento de contratar com o Munic^ípio de Aracruz/ES, pelo prazo de at^é 2 (dois) anos;

d) Declara^ço de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administra^ço P^ública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da puni^ço ou at^é que seja promovida a reabilita^ço perante a pr^opria autoridade que aplicou a penalidade, que ser^á concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir a **LOCATÁRIA** pelos preju^ízos causados.

14.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais san^ço^{es}.

14.3 Tamb^ém ficam sujeitas ^as penalidades de suspens^ão de licitar e impedimento de contratar e de declara^ço de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em raz^ão do presente contrato:

a) Tenham sofrido condena^ço^{es} definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) Demonstrem n^ão possuir idoneidade para contratar com a **LOCATÁRIA** em virtude de atos il^ícitos praticados.

14.4 Aplica^ço de qualquer das penalidades previstas realizar-se-^á em processo administrativo que assegurará o contradit^ório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei n^o 8.666/93, e subsidiariamente na Lei n^o 9.784/1999.

14.5 A autoridade competente, na aplica^ço das san^ço^{es}, levará em considera^ço a gravidade da conduta do infrator, o car^áter educativo da pena, bem como o dano causado ^a **LOCATÁRIA**, observado o princ^ípio da proporcionalidade.

14.6 As multas devidas e/ou preju^ízos causados ^a **LOCATÁRIA** ser^ão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do MUNIC^ÍPIO DE ARACRUZ/ES, ou ainda, quando for o caso, ser^ão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

14.7 A multa dever^á ser recolhida no prazo máx^ímo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunica^ço enviada pela **LOCATÁRIA**.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A **LOCATÁRIA** poder^á rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ^ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cl^áusula contratual ou obriga^ço imposta ao **LOCADOR**, sem preju^ízo da aplica^ço das penalidades cab^íveis;

15.2 A rescis^ão por descumprimento de cl^áusulas e obriga^ço^{es} contratuais acarretará a execu^ço dos valores de multas e indeniza^ço^{es} devidas ^a **LOCATÁRIA**, bem como a reten^ço de cr^éditos decorrentes do Contrato, at^é o limite dos preju^ízos causados, al^ém das penalidades previstas no instrumento;

15.3 Tamb^ém constitui motivo para rescis^ão do contrato a ocorr^ência das hip^óteses enumeradas no art. 78 da Lei n^o 8.666/93, com exce^ço das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplic^áveis a esta rela^ço locat^ícia.

15.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/1993, desde que ausente de culpa do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

15.5 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do art. 78 da Lei nº 8.666/1993, a **LOCATÁRIA** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que **NOTIFIQUE** a **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

15.6 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que esta não tenha incorrido em multa, a **LOCATÁRIA**, ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no art. 4º da Lei nº 8.245/91, e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

15.7 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito e força maior, etc., a **LOCATÁRIA** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para esta situação;

15.8 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento;

15.9 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada para autoridade competente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/1991, e na Lei nº 8.666/1993, subsidiariamente.

17. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA VINCULAÇÃO

17.1 Este Contrato foi firmado com base nos artigos XI, XII e XIII da Lei Nº 8.245/91 e no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93.

18. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Aracruz/ES, como órgão competente para dirimir dúvidas suscitadas no contrato, inclusive a execução de sentença arbitral, renunciando ambas as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Aracruz – ES, 25 de Agosto de 2021.


DILEUZA MARINS DEL CARO
REPRESENTANTE DA LOCATÁRIA


JOSÉ MAGNO VESCOVI FERREIRA
REPRESENTANTE DO LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1.....

2.....