

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 119/2020**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES** E A **PESSOA FÍSICA
MERONI DA SILVA CARVALHO**

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 de Desenvolvimento Social e Trabalho, Sra. **ROSILENE FILIPE DOS SANTOS MATOS**, brasileira, casada, advogada, inscrita no Cadastro de Pessoa Física nº 086.187.937-60, CI nº 1656.410 SSP/ES, residente à Rua Francisco José Lopes Marin, nº 13, Bairro São Camilo, Aracruz/ES – CEP: 29.194-242 e a Pessoa Física **MERONI DA SILVA CARVALHO**, brasileira, casada, do lar, inscrita no Cadastro de Pessoa Física de nº 073.360.737-35, residente e domiciliada na Rua Jose Modenesi, 132, Bairro Bela Vista Aracruz/ES, Aracruz/ES, adiante denominado **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 5.319/2020, e em observância às disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº 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 Jose Modenesi, nº 132, cx 06 Qd 44 (fundos), Bairro de Fátima, Aracruz/ES, **para funcionamentos dos serviços destinados as pessoas em situação de rua, em virtude da necessidade de atendimento das Notas Recomendatórias do Ministério Público, da Defensoria Pública da União e da Secretaria de Estado de Trabalho, Assistência e Desenvolvimento Social (SETADES), em razão da situação de emergência decorrente da pandemia do COVID-19.**

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 O presente termo de contrato é formalizado com fundamento no artigo 24, inciso x, da lei nº 8.666/93, o qual autoriza a dispensa de licitação para “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração”, especificamente as medidas que poderão ser adotadas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019 e no presente caso, não se deve desconsiderar o interesse público envolvido para a pretensa contratação, que serão destinados a POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA que são percebidos como serviços essenciais no âmbito da assistência social. Assim com a destinação de espaço específico a essa parcela da população, ao certo a locação permitirá reduzir a possibilidade de contágio do coronavírus, causador da doença COVID 19, de modo a minimizar os danos da propagação e infecção e da transmissão local e preservar a saúde destes usuários. E isto porque, dispõe a edificação de estrutura adequada que possibilita permitir a higienização básica das pessoas em situação de rua, neste momento de pandemia de

meroni da silva carvalho 

vírus dotado de alta capacidade de transmissibilidade. Soma-se a isto o fato de que o preço da locação obtido é compatível com o valor do mercado, segundo diversas fontes de contratos de locação de espaços semelhantes que instruem os autos de n.º 5.319/2020.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

3.1 O prazo de vigência do contrato será de até 06 (seis) meses, com início na data de 06.05.2020, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, a teor do art.4º H da Lei de n.º 13979/2020.

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, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

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.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1 O valor do aluguel mensal máximo a ser pago será de R\$ 3.220,00 (três mil duzentos e vinte reais) referente a 06 (seis) kitinetes de R\$ 420,00 (quatrocentos e vinte reais) e 01 (um) kitinete de R\$ 700,00 (setecentos reais).

5.2 A Secretaria ressalva o direito de contratar uma quantidade de locação, por kitinete, a mesma se resguarda no direito de locar e pagar apenas o que for necessário para o uso dos usuários.

5.3 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 LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o 15º (décimo quinto) dia útil seguinte do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA 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 pela LOCADORA.

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 a LOCADORA 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.

m s c



6.4 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará a manutenção da regularidade fiscal da LOCADORA, o que deverá ser juntado ao processo.

6.4.1. Havendo débito 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.

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 Getulio 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 da LOCADORA, 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 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 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:

641- Código Reduzido

08.244.0016.2.0050- Atendimento as pessoas em situação de rua

3.3.90.36.00- Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

1.390.0010.0000- Outros recursos vinculados a Assistência Social

CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

9.1 A LOCADORA obriga-se a:

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

9.2 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;

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

9.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.5 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

9.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

9.8 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

msc

9.9 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 habitabilidade do edifício;
- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas 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 extraordinárias;

9.10 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

9.11 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;

9.12 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

9.13 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

9.14 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;

9.15 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA

10.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

10.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

10.1.2 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;

10.1.3 Realizar 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;

10.1.4 Restituir o imóvel, finda 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;

10.1.5 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

m s c



- 10.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 10.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 10.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 10.1.9 Entregar imediatamente à LOCADORA 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;
- 10.1.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- a. salários, 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 esportes e lazer;
 - f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas 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.
- 10.1.11. 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.
- 10.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 10.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 10.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- 10.1.15. Fica excluída a responsabilidade da LOCATÁRIA nas hipóteses de caso fortuito, força maior ou por fato de terceiro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

m s c



11.1 As benfeitorias úteis e necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

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

11.1.3 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 os seus respectivos acessórios.

11.1.4 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.

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 anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando o 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 os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

12.4 A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

13.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo de responsabilidade civil ou criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

b.1. Moratória de 0,3 % (três décimos por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2. Compensatória de 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Aracruz/ES, pelo prazo de até 2 (dois) anos;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados.

m s c



14.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.3 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/1999.

14.5 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.6 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

14.7 A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2 A rescisão por descumprimento de cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores de multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção de créditos decorrentes do Contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas no instrumento.

15.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente de culpa da LOCADORA, 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 8.666/93, 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 LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.6 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em multa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (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.

m s c



15.7 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoroamento, desapropriação, caso fortuito ou 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 a situação.

15.8 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA 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 da autoridade competente.

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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1 Fica eleito o foro da Seção Judiciária da Comarca de ARACRUZ/ES, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Aracruz/ES, 05 maio de 2020.

Rosilene Filipe dos Santos Matos
Secretária de Desenvolvimento Social e Trabalho
Decreto nº 32.065, de 01/01/2017

ROSILENE FILIPE DOS SANTOS MATOS
REPRESENTANTE DA LOCATÁRIA

Meroni da Silva Carvalho
MERONI DA SILVA CARVALHO
REPRESENTANTE DA LOCADORA

TESTEMUNHAS:

