

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
(ARTIGO 74, V, DA LEI Nº 14.133/21)

PROCESSO: 5957/2024

TERMO DE CONTRATO Nº:160/2024

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº
160/2024 QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
ARACRUZ/ES E OLIVIO GAVAZZA PEDRONI

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 Assistência Social, a 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 a Rua Francisco José Lopes Marin, nº 13, Bairro São Camilo, Aracruz/ES – CEP: 29.194-242, nos termos da Lei nº 3.337 de 25/08/2010 e no Decreto de nomeação de nº 44.788, de 11/08/2023 e à Pessoa Física **OLIVIO GAVAZZA PEDRONI** brasileiro, casado, aposentado, inscrito no Cadastro de Pessoa Física de Nº 324.919.997-49, RG Nº 731822 SSP – MG, residente e domiciliado na Rua Catarina Sagrillo Cuzzuol, Nº 211, Bela Vista, Aracruz/ES, CEP 29192-030, adiante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato no processo administrativo de nº 5957/2024, decorrente da Inexigibilidade de Licitação, 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, em área construída de 144,65 m² situado na Rua Carlos Suela, nº 33, Bela Vista – Aracruz/ES, CEP 29.192-078, para abrigar as instalações do Centro de Referência da Assistência Social CRAS Bela Vista.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 O presente Termo de Contrato é fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, o qual é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”, especificamente as atividades executadas pelo Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Bela Vista, tendo em vista a necessidade de ter um local para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Bela Vista de modo a garantir a prestação de todos os serviços indispensáveis.

Neste sentido, a Secretaria necessita de um espaço físico para locação de uma unidade para a instalação do CRAS no Bairro Bela Vista, visto que a locação atual está próxima de expirar a vigência.

É imprescindível que a infraestrutura e os ambientes dos CRAS respondam a requisitos mínimos para a adequada oferta dos serviços socioassistenciais de proteção social básica nele ofertados, como consta nas Orientações Técnicas do Centro de Referência da Assistência Social elaborado pelo Ministério de Desenvolvimento Social e Combate à Fome (2009).

O imóvel em questão possui as recomendações necessárias, dentre elas, iluminação, ventilação, privacidade e salubridades adequadas e espaços que garantem os devidos serviços com a compatível da capacidade anual de atendimento desta unidade.

Ressalta-se ainda que o referido imóvel já é sede de atendimento do CRAS Bela Vista desde o ano 2019, assim, a população que necessita deste atendimento encontra-se habituada com o imóvel e a localização do mesmo.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA DA PRORROGAÇÃO

3.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data da sua publicação no Diário Oficial, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo.

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 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\$ 2.000,00 (Dois mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 24.000,00 (vinte quatro mil reais).

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 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.

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 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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 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;

7.3 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;

7.4 Se a variação de 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.

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 Assistência Social, na dotação abaixo discriminada:

607- Código Reduzido
11-Secretaria de Assistência Social
08.244.0023.2.0082 – Atendimento às Famílias nos Centros de Referência
3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros de Pessoas Físicas
1.661.0000.0000 – Transferências de Recursos FNAS Estadual

9. CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

9.1.1 A LOCADORA 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 forma e o destino do imóvel;
- 9.1.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- 9.1.7 Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 9.1.8 Fornecer a **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliárias, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.1.10 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 9.1.10.1 obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 9.1.10.2 pinturas das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 9.1.10.3 obras destinadas a repor as condições de habilidade do edifício;
- 9.1.10.4 indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridos em data anterior ao início da locação;
- 9.1.10.5 instalações de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 9.1.10.6 despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 9.1.10.7 constituições de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinária;
- 9.1.11 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 9.1.12 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;
- 9.1.13 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.1.14 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 9.1.15 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;
- 9.1.16 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 à **LOCADORA** 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 da **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA**;
- 10.1.10 Entregar imediatamente à **LOCADORA** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu cargo. 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:
- 10.1.11.1 salário, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio.
- 10.1.11.2 consumos de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 10.1.11.3 limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



- 10.1.11.4 manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- 10.1.11.5 manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esporte e lazer;
- 10.1.11.6 manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- 10.1.11.7 pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulica de uso comum;
- 10.1.11.8 rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- 10.1.11.9 reposições do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes à 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 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 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 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;
- 11.2 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 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.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

- 13.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela Lei 14.133/2021.

14. 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 no contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

- b.1. Moratória de 0,3% (três décimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
- b.2. Compensatória: entre 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;
- b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

- b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.
- b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021
- c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:
- I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - II. Der causa à inexecução total do contrato;
 - III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
 - IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.
- d. **Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** com a Administração Pública, no caso de:
- I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
 - II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
 - V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

- 14.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:
- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - II- as peculiaridades do caso concreto;
 - III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

14.2 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 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

14.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

14.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

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

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

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

13.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

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 14.133/2023, subsidiariamente.





17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. 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.

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 de abril de 2024.


ROSILENE FILIPE DOS SANTOS MATOS
Nº 086.187.937-60
REPRESENTANTE DA LOCATÁRIA


OLÍVIO GAVAZZA PEDRONI
Nº 324.919.997-49
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

TESTEMUNHAS:

1..... 2.....