



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 037/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES E O SENHOR EVERALDO SERGIO NASCIMENTO.

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 pelo Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos o Sr. **MARCUS VINICIUS SOUZA COELHO**, brasileiro, portador do **CPF nº 879.858.537-15** e do **RG nº 732.258 - ES**, residente a Av. Saturnino de Brito, nº 1075, Ap 105, Praia do Canto, Vitória – ES, CEP: 29.055-180, nos termos da Lei nº 3.652/2013, regulamentada pelo Decreto nº 39.007, de 01/01/2021, e a Pessoa Física, **EVERALDO SERGIO NASCIMENTO**, inscrita no CPF sob o nº 800.331.997-87 e do RG nº 615.571 SSP/ES, residente na Rua Eunice Loureiro Ghidetti, nº 313, Bairro Guaxindiba, Cidade Aracruz/ES, CEP 29.194-752, adiante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 10416/2021** apensado ao **processo nº 8375/2021**, CHAMAMENTO PÚBLICO publicado na data de **17/06/2021**, 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 José Soeiro da Rosa Loureiro, nº 57, Bairro De Carli, Aracruz/ES, CEP 29.194-074, objeto de ordem do Livro nº 37, fls.168 a 170 do Cartório Civil e Tabelionato Estado do ES da Comarca de Aracruz/ES para abrigar as instalações do **Arquivo Público Municipal**.

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 pre-cípua da administração, especificamente as atividades executadas pelo Setor do Arquivo público municipal, dispondo a edificação de estrutura adequada. Soma-se a isto o fato de que o preço da locação obtido é compatível com o valor do mercado, segundo avaliação prévia da Comissão Permanente Interdisciplinar de Avaliação de Imóvel, constante nos autos do Processo Administrativo de n.º **8.375/2021**, ficando assim a locadora vinculada ao valor proposto constante **nas fls. 21**.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

3.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início a partir da publicação do contrato, 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 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\$6.623,04 (Seis mil, seiscentos e vinte e três reais e quatro centavos)**, perfazendo o valor total de **R\$ 79.476,48** (setenta e nove mil, seiscentos e quatro reais e vinte e quatro centavos).

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 LOCATÁRIO.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento, será efetuado ao LOCADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação das **Notas Fiscais/Faturas** discriminativas, em 02 (duas) vias, devidamente atestadas pelo Fiscal do contrato a ser designado em documentação própria.

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 do LOCADOR, o que deverá ser juntado ao processo.

6.5. 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.

6.6. 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 Preço ao Consumidor Amplo - IPCA**, 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 do 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 Municipal de administração e Recursos Humanos abaixo discriminada:

995 – Dotação

04.122.0040.2.0007 – Administração e Manutenção da Unidade

3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

1.001.0000.0000 – Recursos Ordinários – Exercício Corrente

9. CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

9.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância às especificações contidas no Termo de Referência;

9.2. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e a rede elétrica;

9.3. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

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

- 9.5. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 9.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.7. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta.
- 9.8. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 9.9. Não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel.
- 9.10. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica ou administrativa 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 do LOCATÁRIO.
- 9.11. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 9.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo inicial de contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA

- 10.1. Qualquer melhoria realizada no espaço utilizado pelo locatário será deduzida do valor da taxa de utilização, desde que submetida a apreciação do locador;
- 10.2. Manter a área locada em perfeito estado de conservação, realizando as manutenções que por ventura se fizerem necessárias e não sejam oriundas de vícios ocultos;
- 10.3. Respeitar e fazer cumprir a legislação de proteção ao meio ambiente, previstas nas normas regulamentadoras pertinentes;
- 10.4. Efetuar o pagamento do valor estipulado para a locação e os encargos dela decorrentes conforme estabelecido neste edital, no prazo estipulado.
- 10.5. 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.
- 10.6. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 10.7. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 10.8. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 10.9. Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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.
- 10.10. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 10.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 10.12. Entregar imediatamente ao 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 ao LOCATÁRIO.
- 10.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto.
- 10.14. 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.





11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. As benfeitorias úteis e necessárias 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 os 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/servidor gerente administrativo da **LOCATÁRIA**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução.

12.2. O fiscal anotar 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. O **LOCADOR** 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 disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O desatendimento, pelo **LOCADOR**, de quaisquer exigências contratuais garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:

14.1.1. advertência - nos casos de:

a) desistência parcial da proposta, devidamente justificada;

b) cotação errônea parcial ou total da proposta, devidamente justificada;

14.1.2. Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato que será calculada com base nas especificações abaixo:

Grau	Mora Diária	Compensatória	Prazo de Suspensão
1	Não	Não	Não
2	0,4% por ocorrência	10% por ocorrência	Mínimo: 1 mês
3	0,5% por ocorrência	15% por ocorrência	Mínimo: 1 mês
4	0,6% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 4 mês
5	0,8% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 12 mês

Item	Infração	Grau
1	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas leves.	1
2	Não entrega de documentação simples solicitada pela LOCATÁRIA .	2
3	Descumprimento de prazos.	3
4	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não	2



explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas médias.

5	Não aplicar as manutenções dentro das condições mínimas de qualidade técnica e segurança do trabalho.	4
6	Não entregar documentação solicitada pela LOCATÁRIA.	4
7	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas graves.	4
8	Inexecução parcial do Contrato	5
9	Descumprimento da legislação (legais e infralegais) afeta à execução do objeto (direta ou indireta).	5
10	Cometimento de atos protelatórios durante a execução visando adiamento das solicitações do Locatário.	5
11	Inexecução total do Contrato	5
12	Cometimento de fraude fiscal, durante a execução do objeto	5
13	Declaração, documentação ou informação falsa, adulteração de documentos ou omissão de informações.	5
14	Comportamento inidôneo ou cometimento de mais de uma das infrações previstas nos subitens anteriores	5
15	Descumprir determinação formal ou instrução do fiscal, por ocorrência.	3

14.1.3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.

14.2. As multas previstas no subitem 14.1.2 serão descontadas, de imediato, do pagamento devido ou cobradas judicialmente, se for o caso.

15. 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 ao LOCADOR, 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 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 8.666/93, 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 o 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 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.

15.7. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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 ao 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 da 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 SÉTIMA – DO FORO

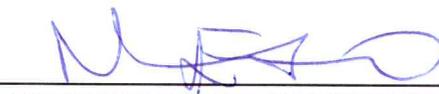
17.1 Fica eleito o foro de Aracruz/ES, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

ARACRUZ/ES, 19 de Agosto de 2021.


MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES
LOCATÁRIO

Marcus Vinicius Souza Coelho
Secretário de Administração e
Recursos Humanos - SEMAD.
Assinatura nº 39.007 de 01/01/2021


EVERALDO SERGIO NASCIMENTO
LOCADOR

TESTEMUNHAS: 1 _____

2 _____