

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 001/2020

PROCESSO Nº 249/2020

“TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O IPASLI E LOUISE GABURO DAL'COL, NA FORMA ABAIXO:”

Por este instrumento particular de Contrato que entre si celebram o **IPASLI**, Autarquia Municipal do Município de Linhares, Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público, com sede Rua Nicola Biancardi, nº 788 – Centro - Linhares/ES, CEP: 29900-206 Inscrito no CNPJ sob n.º 06.939.919.0001-21, neste ato representado pelo **DIRETOR PRESIDENTE**, senhor **MARCIO PIMENTEL MACHADO**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 077.157.287-56 e Carteira de Identidade nº 1.477.499-ES, residente e domiciliado à Avenida Darly Silvestre Durão, 891, CEP: 29907-320, Três Barras, Linhares-ES, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado **LOUISE GABURO DALCOL** brasileira, solteira, residente e domiciliada à Avenida José Tesch, nº 850 - Colina - Linhares-ES, CEP: 29900-397, inscrita no CPF/MF sob o nº 130.996.667-06 e RG nº 3164206 – SPTC/ES doravante denominada **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1 – DO IMÓVEL

1.1 – O imóvel em questão está localizado à Avenida José Tesch, nº 900, Loja 02, Centro, Linhares-ES, CEP 29900-060. Contém um pavimento em cômodo único com banheiro, medindo 68 m². Anexo a este, consta a garagem para um automóvel. As instalações elétricas, hidráulicas e de cabeamento estão em conformidade com o solicitado, e o imóvel possui regulamentação atualizada junto aos órgãos competentes.

✱



2 - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para atender as necessidades e instalações do arquivo e da garagem do IPASLI, nas proximidades desta sede, no Município de Linhares.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Instituto.

CLÁUSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se a partir da data da entrega da chave e finalizando-se no prazo da locação, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria do Instituto, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato

em pacto por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO QUARTO

Finda a locação, o LOCATÁRIO, por meio da *Secretaria Municipal de Obras – SEMOB* providenciará a elaboração de laudo técnico, a fim de identificar os danos surgidos no imóvel, em decorrência de sua desocupação, devendo realizar os reparos necessários antes do término do Contrato.

CLÁUSULA QUARTA

4 - DO ALUGUEL

4.1 – O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.780,00 (um mil e setecentos e oitenta reais).

4.2 – O valor global deste contrato é de R\$ 42.720,00 (quarenta e dois mil e setecentos e vinte reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O **LOCADOR** anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A cada período de 12 (doze) meses, contados da data da publicação do resumo deste contrato na imprensa oficial ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A periodicidade de reajuste dos contratos de locação de imóveis, quando couber, será anual e será calculado com base no índice de preços ao consumidor amplo – IPCA, ou outro que vier substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao **LOCADOR** a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo **LOCATÁRIO**, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria do Instituto.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo décimo quinto (15) dia útil do mês subsequente.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, e suas alterações posteriores.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Não poderá o LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será feito diretamente ao LOCADOR pelo IPASLI ou mediante depósito em conta corrente em estabelecimento bancário por ele designado, sendo:

Nome do locador: **LOUISE GABURO DAL'COL**

Banco: **BRADESCO**

Agência: **1493**

Conta Poupança: **10006112**

CLÁUSULA SEXTA

6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta de dotação orçamentária do vigente orçamento e subsequentes, a saber:

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO
MUNICÍPIO DE LINHARES

2001.0912.201002.003 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS

3.3.90.36.000000 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

3.3.90.36.000000 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

RECURSO: 14300000000 – RECURSOS VINCULADOS AO RPPS – TAXA DE
ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA

7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

1 – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se

Instituto de Previdência e Assistência
dos Servidores do Município de Linhares

destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VI – pagar os impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, como IPTU e afins;

VII – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

VIII – Consultar o LOCATÁRIO, quanto ao interesse da renovação/locação do imóvel, 60 (sessenta) dias antes do termino do contrato vigente.

IX – Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme exigência pelo artigo 55, inciso I e XIII, da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

CLÁUSULA OITAVA

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes, em decorrência de ação ou omissão;

Instituto de Previdência e Assistência
dos Servidores do Município de Linhares

VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

X – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO

Os encargos relativos a água e esgoto serão de inteira responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA

9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO às seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

A rescisão do presente contrato poderá ser determinada por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, independente de motivo, sem gerar direito à multa por parte do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA

10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11 - DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO



Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14 - DA FISCALIZAÇÃO

14.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será feita pelos Membros da Comissão de Patrimônio do IPASLI, representantes do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

14.1.1. 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 os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.



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

14.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15 - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará ao LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e 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 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso, injustificado, limitada a 1 % (um por cento) sobre o valor mensal da locação; o número dos dias em atraso é calculado somando-se os dias, iniciando-se a contagem no primeiro dia útil a seguir do vencimento do tributo, e finalizando-a no dia em que ocorrer o seu pagamento. Se o percentual encontrado for maior que 1%, abandoná-lo e utilizar 1% como multa de mora.

b.2) Compensatória de 01% (um 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 a Administração Pública, pelo prazo de até 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 o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

15.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, o LOCADOR, em razão do presente contrato:

15.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

15.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em

virtude de atos ilícitos praticados.

15.3. 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, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

15.4. 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.

15.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA 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.

15.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16 – DA PUBLICIDADE

16.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17 – DOS ADITAMENTOS

17.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria do Instituto.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

18. DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

19 – DO FORO

19.1 - Fica estabelecido o Foro de Linhares, Estado do Espírito Santo, para dirimir

Instituto de Previdência e Assistência
dos Servidores do Município de Linhares


quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

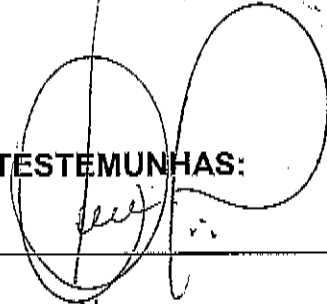
Linhares/ES, 30 de Julho de 2020.

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICIPIO
DE LINHARES**


MARCIO PIMENTEL MACHADO
DIRETOR PRESIDENTE DO IPASLI
LOCATÁRIO


LOUISE GABURO DAL'COL
LOCADOR

TESTEMUNHAS:



Nome
080117777-42
Nº CPF ou RG

Nome

Nº CPF ou RG