

### ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

PROCESSO Nº:

TERMO DE CONTRATO Nº:

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL Nº QUE ENTRE SI CELEBRAM O  
MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES E A  
\_\_\_\_\_ (PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA).**

O **MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no **CNPJ/MF nº 27.142.702./0001-66** com sede na **Avenida Morobá, nº 20, Bairro Morobá, Aracruz/ES**, por meio da **SECRETARIA DE TURISMO E CULTURA - SEMTUR**, neste ato representado por **FLÁVIA CÂNDIDA FERREIRA SANTOS**, nomeado (a) pelo **DECRETO Nº 34.842 de 15/10/2018**, doravante denominado **LOCATÁRIO** e a \_\_\_\_\_ (PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA), inscrita no CPF ou CNPJ nº \_\_\_\_\_, sediada em \_\_\_\_\_ (endereço completo), doravante denominado **LOCADOR**, neste representado pelo SR (a) \_\_\_\_\_, portador (a) da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_, e CPF nº \_\_\_\_\_, tendo em vista o que consta no **PROCESSO ADMINISTRATIVO DE Nº 18.388/2018, CHAMAMENTO PÚBLICO DE Nº 01/2019**, 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 \_\_\_\_\_, Bairro centro, número \_\_\_\_\_, no Município de Aracruz, objeto de matrícula nº \_\_\_\_\_, do \_\_\_\_\_, Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Aracruz para abrigar as instalações da **Biblioteca Pública Municipal “EUGÊNIO ANTÔNIO BITTI”**.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 2.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de \_\_\_/01/2019 e encerramento em \_\_\_/01/2020, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 2.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da entrega das chaves, mediante TERMO, precedido de vistoria do imóvel.
- 2.3. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de **TERMO ADITIVO**.
- 2.4. 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.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

## 4. CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL

- 4.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), perfazendo o valor total de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
- 4.2. 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 **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ**.

## 5. CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

- 5.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o **VIGÉSIMO 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 **05 (cinco)** dias úteis.
- 5.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.
- 5.3. 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.
- 5.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará a manutenção da regularidade fiscal da LOCADORA, o que deverá ser juntado ao processo.
- 5.5. O pagamento será efetuado por **ORDEM BANCÁRIA EM FAVOR DO LOCATÁRIO**.

## 6. CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

- 6.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato de vigência igual ou superior a **doze meses, mediante aplicação do índice do IGP-M acumulado nos 12 (doze) meses**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas FGV**, 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

7.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Dotação Orçamentária própria com recursos específicos consignados no orçamento anual do exercício financeiro de 2019.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

### **8.1. A LOCADORA OBRIGA-SE A:**

- 8.1.A. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 8.1.B. 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;
- 8.1.C. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.D. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.1.E. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.F. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.1.G. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.1.H. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à

aferição da idoneidade do pretendente;

8.1.I. 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;

8.1.J. 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;

8.1.K. 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;

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

8.1.M. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

8.1.N. 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;

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

## **9. CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA**

### **9.1 A LOCATÁRIA OBRIGA-SE A:**

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

**1.1.2.** 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;

**1.1.3.** 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;

**1.1.4.** 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;

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

**1.1.6.** 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 n° 8.245, de 1991;

**1.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**1.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

**1.1.9.** 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;

**1.1.10.** 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.

**1.1.10.1** 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.

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

**1.1.12.** 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;

**1.1.13.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

**1.1.14.** A LOCATÁRIA é responsável apenas por danos a que der culpa diretamente, excluindo-se casos fortuitos e força maior, bem como excluindo-se danos praticados por terceiros com ou sem relação com a atividade desempenhada pela Administração pública local.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

10.1. As benfeitorias necessárias e úteis introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e compensáveis, se for o caso com o aluguel devido e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias poderão a qualquer tempo serem levantadas pelo LOCATÁRIO.

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

10.1.B. 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. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO**

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

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



## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

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

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. 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 5% (cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
  - b.2. Compensatória de 50% (cinquenta 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**, 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.

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

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. 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.

13.6. 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.

13.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

14.1. 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.

14.2. 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.

- 14.3. 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.
- 14.4. 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.
- 14.5. 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.
- 14.6. 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 03 (três) alugueis, 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.
- 14.7. 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.
- 14.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.
- 14.9. 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.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS**

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

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO**

16.1 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 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

**MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES, 03 DE JANEIRO DE 2019.**

\_\_\_\_\_  
**REPRESENTANTE DA LOCATÁRIA**

\_\_\_\_\_  
**REPRESENTANTE DA LOCADORA**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_