

CONTRATO Nº 005/2024
LOCAÇÃO DA NOVA SEDE DO IPASLI
PROCESSO Nº 090/2024

Cod. CidadES: 2024.042E0800001.09.0014

Contrato de locação de imóvel urbano que entre si celebram o Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares - IPASLI e o Sr. Antônio de Pádua Faustini, na forma abaixo :

Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares - IPASLI, adiante denominado Contratante, Autarquia do Município de Linhares - ES, "inscrita no CNPJ sob o nº 06.939.919/0001-21, com sede na Av Augusto Calmon, 2202, Colina, Linhares-ES, CEP 29900-060, representada legalmente pelo seu Diretor Presidente Sr Amantino Pereira Paiva, brasileiro, casado, CPF nº 117.723.527-72, residente e domiciliado a Av Rui Barbosa, Apto 1002, nº519, Centro, Linhares - ES, CEP 29900-060, doravante denominado LOCATÁRIO, e o Sr. Antônio de Pádua Faustini, brasileiro, casado, CPF 732.138.537-04, residente e domiciliado na Av. Presidente Prudente de Moraes, 311, Colina, Linhares-ES doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, especialmente do artigo 74, V, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo para contratação direta nº 090/2024, parte integrante e complementar deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel da Comissão Especial de Análise dos Valores e da Oportunidade dos Contratos de Locação de Imóveis do Município de Linhares ES, doravante denominada COMISSÃO DE LOCAÇÃO, datado de 08 de maio de 2024, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1- DO OBJETO

Este contrato tem por objeto a locação de imóvel localizado à Av. Augusto Calmon, lote 18, quadra 410, bairro Colina, Linhares-ES, com aproximadamente 485m² de área construída que atende aos requisitos descritos no EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO.

CLÁUSULA SEGUNDA

2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para instalação da sede do Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares - IPASLI

CLÁUSULA TERCEIRA

3-DO PRAZO

3.1- O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, iniciando-se sua vigência a partir da data de sua assinatura. Findo o prazo de locação, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obriga-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, 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 IPASLI, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação, além de uma nova avaliação pela COMISSÃO DE LOCAÇÃO para certificação de que o valor do aluguel continua em conformidade com o mercado imobiliário. Caso o valor do aluguel seja discrepante ao que o mercado pratica naquele momento, uma nova negociação para pactuar um novo valor de aluguel mensal deverá ser implementada e, em caso de acordo, incorporada em forma de aditivo para prorrogação do contrato.

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 depois de 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, 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

Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares
Avenida Augusto Calmon, nº. 2.205, Colina, Linhares-ES, CEP 29.900-060

Tel: (27) 3150-9570

4.1 — O valor do aluguel mensal é de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), fixado com base em vistoria e laudo de avaliação, elaborado em consideração às características do bem atual, suas adequações firmadas no MEMORIAL DESCRITIVO e no PROJETO ARQUITETÔNICO e aos valores praticados no mercado imobiliário da região.

4.2— O valor global deste contrato de 60 meses é de R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais).

4.3 — Outros ajustes estruturais no imóvel que sejam solicitados pelo LOCATÁRIO após a assinatura do contrato, e que por isso não estão previamente estabelecidos, não impedem que a cobrança do aluguel se inicie depois de concluídos os ajustes ora combinados e validados através de vistoria pela COMISSÃO DE LOCAÇÃO.

4.4 — O pagamento do Aluguel também está vinculado ao atendimento das exigências à obtenção das licenças de operação do LOCATÁRIO, no que tange às responsabilidades do LOCADOR, principalmente aquelas de segurança e sanitárias. Caso alguma licença de operação seja negada por alguma falta especificamente relacionada ao LOCADOR, o aluguel será suspenso até que a situação seja sanada

PARÁGRAFO PRIMEIRO

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

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos termos do art. 92, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da publicação do resumo dessa contratação ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Geral de Preços do Mercado — IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 136, incisos, da Lei Federal nº. 14.133/2021, dispensada a análise prévia pela Procuradoria do IPASLI.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até décimo (10º) 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

Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares
Avenida Augusto Calmon, nº. 2.205, Colina, Linhares-ES, CEP 29.900-060

Tel: (27) 3150-9570

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será feito diretamente ao LOCADOR pelo IPASLI mediante transferência bancária em conta corrente estabelecida por ele, sendo:

Nome do locador: Antônio de Pádua Faustini

CPF: 732.138.537-04

Banco: Banestes

Agência: 0124

Conta Corrente: 2.569.952

CLÁUSULA SEXTA

6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à Conta da Dotação Orçamentária nº 2001.091220100.2.003 — Manutenção das Atividades Administrativas, Elemento de Despesa nº 3.3.90.36.000000 — Outros Serviços de Terceiros — Pessoa Física, Fonte de Recurso 143000000000 — Recursos Vinculados ao RPPS — Taxa de Administração, orçamento do Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares para o exercício de 2024.

CLÁUSULA SÉTIMA

7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

- I — entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e de acordo com o previsto no MEMORIAL DESCRITIVO e no PROJETO ARQUITETÔNICO;
- II — garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III — responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares
Avenida Augusto Calmon, nº. 2.205, Colina, Linhares-ES, CEP 29.900-060

Tel: (27) 3150-9570

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, exceto IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano);

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 8245/91.

VII — Consultar o LOCATÁRIO, quanto ao interesse da renovação/locação do imóvel, 180 (cento e oitenta) dias antes do término 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 72, V, da Lei nº 14.133/2021, respectivamente.

X — Entregar o imóvel em condições adequadas para obtenção dos alvarás de funcionamento, principalmente aquelas relacionados a questões sanitárias e de segurança.

CLÁUSULA OITAVA

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e, em caso de atraso, multa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia, limitada a 10 % (Dez por centos) sobre o valor mensal da locação.

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 perturbações 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;

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 o IPTU e as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VII — 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.

CLÁUSULA NONA

9- DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no no artigo 104, I e II e artigo 137 da Lei nº 14.133/2021 são atribuídas ao LOCATÁRIO às seguintes prerrogativas:

! - 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 e com a comprovada aprovação em ata por maioria absoluta do Conselho Municipal de Previdência, pelos motivos a seguir:

- a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) 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 contato;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, e demais situações em que não haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos, terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste, além de uma indenização no valor de 3 (três) aluguéis mensais.

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 expreso 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 aluguéis 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 expreso 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 8.245/94 ; QUE, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação, obrigando inclusive os sucessores a título singular e universal do Locador.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14- DA FISCALIZAÇÃO

Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares
Avenida Augusto Calmon, nº. 2.205, Colina, Linhares-ES, CEP 29.900-060

Tel: (27) 3150-9570

14.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será realizada pela servidora municipal Fernanda Almeida Bionde Zuqui, CPF 099.994.137-22, definido pelo IPASLI, representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. 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 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso injustificado, limitada a 10 % (Dez por centos) 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 10%, abandoná-loe utilizar 10% 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 14.133, de 2021, 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 pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16 — DA PUBLICIDADE

16.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do artigo 175 da Lei nº 14.133/2021, 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 IPASLI.

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 8.665, 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 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 03 (três) vias de igual teor e forma.

Linhares - ES, 05 de Junho de 2024.

Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares-ES

Amantino Pereira Paiva
CPF 117.723.527-72

Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Linhares
Avenida Augusto Calmon, nº. 2.205, Colina, Linhares-ES, CEP 29.900-060

Tel: (27) 3150-9570



Antônio de Pádua Faustini
CPF 732.138.537-04

LOCADOR

Testemunhas:

Marcela de Sousa dos Santos

CPF 052.168.547-89

Fernanda Almeida Bionde Zuqui

CPF 099.994.137-22

