



TERMO DE CONTRATO DE ALUGUEL Nº001/2018
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 30/2018

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE ANCHIETA, Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Emílio dos Santos Souza, Bairro Justiça II, cidade de Anchieta-ES, inscrito no CNPJ-MF sob o nº. 02.399.408/0001-03, neste ato por sua Presidente, na qualidade de representante legal, o Sr. **LEONARDO ANTUNES ASSAD**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº 3.421-048/ES e inscrita no CPF sob nº 579.024.886-15, residente e domiciliada neste Município, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a Srª **CARLA VIEIRA DE MATTOS**, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade nº 1.319.422 - SPTC/ES, inscrito no CPF sob o nº 070.831.857-60, residente e domiciliada na rua Manoel Nobrega, nº133, Bairro João XXIII, cidade de Anchieta/ES - CEP. 29.230-000, doravante denominado **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 030/2018 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de locação de imóvel, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DO CONTRATO

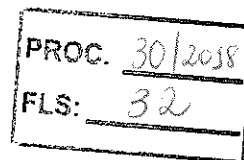
2.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** com dois pavimentos, construído em alvenaria e laje, estando o pavimento terreo construído por duas salas, sendo uma de recepção, garagem para três carros, um banheiro com revestimento em madeira e epoxi e box do tipo "Blindex", com ar condicionado do tipo "Split", um anexo com quarto, cozinha e banheiro, uma área descoberta. O segundo pavimento é constituído por quatro salas e dois banheiros azulejados até o teto. Todas as esquadrias são em madeira de lei envernizadas. Todas as instalações elétricas e hidráulicas são novas. O imóvel fica situado no endereço Rua Nancy Ramos Rosa, nº 150, Bairro Portal de Anchieta, Município de Anchieta/ES objeto da matrícula nº 10.010 - livro 2/R, do cartório 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Anchieta/ES, para abrigar as instalações da sede do Instituto de Previdência dos servidores públicos do município de Anchieta/ES (IPASA).

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1 - A LOCADORA obriga-se a:



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
INSTITUTO PREVIDENCIÁRIO DE ANCHIETA - IPASA
AUTARQUIA MUNICIPAL
CNPJ:02.399.408/0001-03



Processo: 030/2018

3.1.12 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

3.1.13 - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente; e

3.1.14 - Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente **não** poderá denunciar o Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1 - A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1 - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2 - 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;

4.1.3 - 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;

4.1.4 - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.5 - Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6 - 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 nº 8.245, de 1991;

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

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



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
INSTITUTO PREVIDENCIÁRIO DE ANCHIETA - IPASA
AUTARQUIA MUNICIPAL
CNPJ:02.399.408/0001-03

PROC.	30/2018
FLS:	33

Processo: 030/2018

7.2 - Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 05 **(cinco) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

7.3 - O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.4 - 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 qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.5 - O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.6 - Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.7 - A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 - O prazo de vigência do contrato será de **11 (onze) meses**, com início na data de 01/02/2018 e encerramento em 31/12/2018, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

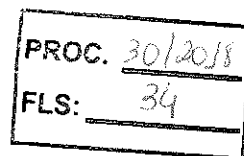
8.2 - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, assinado por ambas as partes, precedido de vistoria do imóvel.

8.3 - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para o Instituto, ora Autarquia e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.4 - Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
INSTITUTO PREVIDENCIÁRIO DE ANCHIETA - IPASA
AUTARQUIA MUNICIPAL
CNPJ:02.399.408/0001-03



Processo: 030/2018

12.4 - A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 - 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 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 correspondente a 0,5% por dia de atraso na execução do objeto do contrato, limitado a 10% do valor total do contrato, pelo descumprimento de quaisquer das obrigações contratuais, sobre o valor mensal da locação;

c. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos

14.2 Ficar impedida de licitar e contratar com a Administração direta e autárquica do Município de Anchieta/ES pelo prazo de até 02 (dois) anos, ou enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, a pessoa que praticar quaisquer atos previstos no artigo 7º da Lei Federal nº 10.520, de 17 de julho de 2002.

14.3 - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes de punição, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sanção aplicada com base no item anterior.

14.4 - As Multas referidas nesta Cláusula serão descontadas do pagamento devido a LOCADORA. Na hipótese de não haver pagamento pendente, as multas aplicadas deverão ser pagas por meio de depósito na conta bancária da LOCATÁRIA, no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da data da sua aplicação.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
INSTITUTO PREVIDENCIÁRIO DE ANCHIETA - IPASA
AUTARQUIA MUNICIPAL
CNPJ:02.399.408/0001-03

PROC.	30/2018
FLS:	35

Processo: 030/2018

15.7 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoroamento, 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 à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.9 - 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.

15.10 - O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c. Indenizações e multas.

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, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1 As partes elegem o foro da Comarca de Anchieta-ES, para dirimir qualquer ação ou pendência que porventura advenha do presente instrumento, renunciando, expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17.2 E assim, justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal.

Anchieta-ES, 01 de Fevereiro de 2018