

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

PROC. 298/24
FLS: 24

7º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS N.º 001/2018

PROCESSO ORIGINÁRIO N.º 030/2018
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 298/2024

7º TERMO ADITIVO AO CONTRATO N.º 001/2018, CELEBRADO PELO INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS DO MUNICÍPIO DE ANCHIETA/ES E PELA SRª CARLA VIEIRA DE MATTOS, QUE TEM POR OBJETO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL DA SEDE DO INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS DE ANCHIETA.

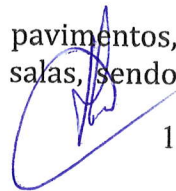
O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE ANCHIETA, Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Nancy Ramos Rosa, nº 190, Bairro Portal de Anchieta, cidade de Anchieta-ES, inscrito no CNPJ-MF sob o nº. 02.399.408/0001-03, neste ato por seu Presidente, na qualidade de representante legal, o Sr. **DIRCEU PORTO DE MATTOS**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº - 1.322.692/ES e inscrita no CPF sob nº 068.719.027-40, 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 Originário 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



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

PROC. 298/24
FLS: 23

uma de recepção, garagem para tres carros, um banheiro com revestimento em madeira e epoxi e box do tipo "Blindex", com arcondicionado do tipo "Split", um anexo com quarto, cozinha e baheiro, uma area descoberta. O segundo pavimento é constituido por quatro salas e dois banheiros azulejados até o teto. Todas as esquadrias são de aluminio. Todas as instalações eletricas e hidraulicas são novas. O imovel fica situado no endereço Rua Nancy Ramos Rosa, nº 190, 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 Previdencia dos servidores publicos do municipio de Anchieta/ES (IPASA).

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1 - A LOCADORA obriga-se a:

3.1.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2 - 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;

3.1.3 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 - Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7 - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8 - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9 - Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

Quate



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

PROC. 298/24
FLS: 29

- 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 imóvel;
- 3.1.10** - 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;
- 3.1.11** - 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.
- 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;



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

PROC. 298/24
FLS: 30

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;

4.1.9 - 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;

4.1.10 - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

c. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

d. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso exclusivo da locatária;

4.1.11 - Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 – As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela

4



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

PROC.	298/24
FLS:	31

LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas por escrito, 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.

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

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 - O valor total do aluguel é de R\$ 37.644,84 (**trinta e sete mil seiscientos e quarenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos**) que serão pagos em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.137,07 (**três mil cento e trinta e sete reais e sete centavos**).

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1 - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **10º (décimo) dia útil** 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**.

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.

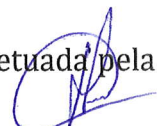
7.3 - O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

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.






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

PROC.	293/24
FLS:	32

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 - O prazo de vigência do contrato será de 12 (**doze**) meses, com início na data de 02/01/2025 e encerramento em 02/01/2026, 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.

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 - Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), 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.

10.2 - 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.

10.3 - Se a variação do indexador adotado implicar 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.



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

PROC.	27/24
FLS:	33

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

4.1 Os serviços, objeto deste, serão empenhados por meio das dotações orçamentárias consignadas no orçamento vigente do Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Anchieta/ES sob as classificações, abaixo para o Exercício de 2025, ou as que forem criadas nos próximos exercícios.

Elemento da Despesa: 3.3.9036.15.

Ficha: 16 - Locação de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1 - A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por uma Comissão da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.2 - A Comissão anotar 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.

12.3 - As decisões e providências que ultrapassarem a competência da Comissão fiscalizadora do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

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

amato



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

PROC. 288/24
FLS: 34

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 Ficará 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.

14.5 - Caso a CONTRATADA se recuse a executar o objeto contratual ou venha a fazê-lo fora das especificações estabelecidas, o Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Anchieta-ES poderá rescindir a contratação.

14.6 - As sanções previstas nos itens 14.1 (advertência), (suspensão temporária) e 14.3 (declaração de inidoneidade), não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas juntamente com a multa prevista no item 14.1.

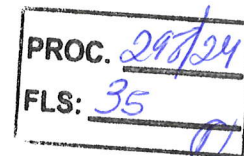
14.7 - A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1 - A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de



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



descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2 - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.3 - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, 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, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, 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 artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, 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.

15.6 - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

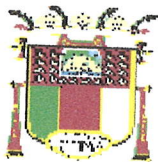
15.7 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.8 - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente 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;



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

PROC. 293/24
FLS: 36

b.Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c.Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA-DOS CASOS OMISSOS

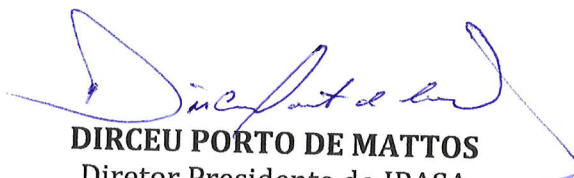
16.1 - Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1As 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, 02 de janeiro de 2025


DIRCEU PORTO DE MATTOS
Diretor Presidente do IPASA
LOCATÁRIO


CARLA VIEIRA DE MATTOS
CPF070.831.857-60
LOCADORA