

I P A S P E C - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL PROCESSO N 0051/2023 CONTRATO N° 004/2023

CONTRATO, QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO-ES, E DE OUTRO LADO A EMPRESA W A EMPREENDIMENTOS E LOCAÇÕES LTDA, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

O IPASPEC - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO, com sede na Avenida Mário Vello Silveiras, nº 186 -Centro -CEP: 29.970.000- Pedro Canário - ES, inscrita no CNPJ sob o nº 31.790.223/0001-23, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente Sr. RONAN DALMAGRO, casado, Servidor Público Municipal, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.983.886 - DF e CPF nº 088.204.397-86 , residente e domiciliado na Rua Santa Maria, 446, Boa Vista, Pedro Canário- ES, neste ato denominado **LOCATÁRIO** e de outro lado como **LOCADOR**, e assim simplesmente denominado de ora em diante, **W A EMPREENDIMENTOS E LOCAÇÕES LTDA** , estabelecido à Av. Mário Vello Silveiras, 73, Pavimento 01, sal 04, Centro, Pedro Canário, Estado do Espírito Santo, inscrito no CNPJ sob o nº 51.795.032/0001-61, neste ato representado pela proprietária Sr^a. ANDREIA HENRIQUES PEREIRA portador da Cédula de Identidade RG. nº 1424022 - SPTC-ES e CPF nº 058.366.537-39 tem entre si, justo e contratado o que a seguir mutuamente se comprometem a cumprir e respeitar:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem por objetivo a locação de seis salas comerciais, dois banheiros, uma recepção, uma sala de reunião (auditório), arquivo, cozinha situada à Av. Vila Velha, nº 152, Centro de Pedro Canário, Estado do Espírito Santo, destinado às instalações da sede do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, que autoriza na hipótese de "compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, deste que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

CLÁUSULA TERCEIRA- DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:



I P A S P E C - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

- I- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- II- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- III- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V- Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI- Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VII- Pagara as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - a- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b- Pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- VIII- Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- IX- Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- I- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- II- 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;

I P A S P E C - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

- III- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para a entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- IV- Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VI- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- VII- Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- VIII- Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água;
- IX- Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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 8.245/91.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, e o artigo 578 do código civil.

§ 1º- O LOCATÁRIO fica deste já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

§ 2º - Findando a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos três reais) perfazendo o valor global anual de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).



I P A S P E C - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

CLÁUSULA SÉTIMA- DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido.

§ 1º - O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

§2º - Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

§3º - O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que por ventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir de 09 de outubro de 2023 e término em 09 de outubro de 2024, podendo, por interesse da administração, ser prorrogados por períodos sucessivos.

§1º - toda prorrogação de contrato será precedida da comprovação da vantagem da medida para a administração.

§2º - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo de aditivo.

§3º - Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, 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

Este contrato continuará em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando deste já autorizado ao LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao oficial de registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

CLÁUSULA DEZ - DO REAJUSTE





I P A S P E C - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do índice do IPCA, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o período mínimo de 01 (um) ano, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para o subsequentes.

§ 1º - O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

§ 2º - O LOCATÁRIO deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

CLÁUSULA ONZE - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Instituto deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

FICHA: **000015**

ÓRGÃO: **3000000 - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSIS. DE PEDRO CANÁRIO.**

FUNÇÃO: **09-PREVIDÊNCIA SOCIAL**

SUBFUNÇÃO: **272-PREVIDÊNCIA DO REGIME ESTATUTÁRIO**

PROGRAMA: **0019-ADMINISTRAÇÃO PREVIDENCIÁRIA**

PROJETO/ATIVIDADE: **2.076-MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS**

ELEMENTO DE DESPESA: **33903900000- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA**

FORNECEDOR: **18020000000 - MANUTENÇÃO DE ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

CLÁUSULA DOZE - DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente contrato será exercida pelo Conselho Fiscal deste Instituto.

§ 1º - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o artigo 70 da lei nº 8.666/93.

§2º - O fiscal do documento 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



IPASPEC - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhado os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

§3º - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Conselho Municipal de Previdência deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

§4º - O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA TREZE - DAS ALTERAÇÕES

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

CLÁUSULA QUATORZE - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o 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 moratória de até 10% (dez por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 50 (cinquenta) dias;
- c) Multa compulsória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o IPASPEC, pelo prazo de até dois anos;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com 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 administração pelos prejuízos causados;
- f) A penalidade de multa pode ser aplicada comutativamente com as demais sanções.

I P A S P E C - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

§ 1º - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração e inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) Tenham praticados atos ilícitos visando a fraudar os objetivos da licitação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a administração em virtude de atos ilícitos praticados;

§ 2º - 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.

§ 3º - 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 administração, observando o princípio da proporcionalidade.

§ 4º - As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO 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 cobrado judicialmente.

§ 5º - Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30(trinta) dias, a contar da data do recolhimento da comunicação enviada pelo IPASPEC.

§ 6º - As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA QUINZE - MEDIDAS ACAUTELADORAS

Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784/99, a administração pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DA RECISÃO CONTRATUAL

O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.



I P A S P E C - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

§ 1º - A rescisão por descumprimentos das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

§ 2º - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da lei nº 8.666/93, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

§ 3º - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

§ 4º - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, o LOCATÁRIO 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 5º - Na hipótese do parágrafo acima, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

§ 6º - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

§ 7º - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 8º - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e procedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DEZESSETE - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245/91, e na Lei

I P A S P E C - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO

nº 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DEZOITO - DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, conforme determinado na Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DEZENOVE - DO FORO

Para todas as questões e litígios oriundos deste contrato, fica o foro desta Comarca de Pedro Canário, renunciando a qualquer outro, mesmo que mais privilegiado.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) via, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Pedro Canário - ES, 09 de outubro de 2023.

RONAN DALMAGRO
DIRETOR PRESIDENTE
LOCATÁRIO


ANDREIA HENRIQUES PEREIRA
W A EMPREENDIMENTOS E LOCAÇÕES LTDA
LOCADOR.

TESTEMUNHAS:
