**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2017**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO**

**A AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DAS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS E DO EMPREENDEDORISMO - ADERES,** CNPJ 01.683.866/0001-07, sediada na Avenida Nossa Senhora da Penha, 714, ED. RS TRADE TOWER, 5º andar, Praia do Canto, Vitória – ES CEP: 29.055-130, fone (27) 3636.8552 e site www.aderes.es.gov.br, torna público o presente edital de **procura de imóvel urbano comercial na região da grande Vitória, para Locação, destinado à implementação de um centro logístico para distribuição dos produtos das Cooperativas da Agricultura Familiar – CAFs,** parte estrutural do Projeto “Reorganização e Fortalecimento da Rede de Comercialização dos Produtos das Cooperativas da Agricultura Familiar do ES. (CAF)” executado por meio de **Convênio Nº. 771194/2012** (SICONV), assinado entre ADERES e Secretaria Nacional de Economia Solidária – SENAES / Ministério do Trabalho e Emprego (atual Ministério do Trabalho e Previdência Social).

**ANEXOS:**

I. Termo de Referência;

II. Dados complementares para emissão do contrato;

III. Relação dos documentos a serem entregues para celebração do contrato;

IV. Declaração de Não-Parentesco.

V. Modelo de Declaração de Conhecimento do Edital e do Termo de Referência

IV. Minuta de Contrato

**1. REQUISITOS DO IMÓVEL**

O imóvel deverá estar em boas condições de uso, podendo ser imóvel comercial ou galpão, e apresentar as seguintes características:

**1.1. ÁREA MÍNIMA:**

* Área útil mínima de **500 m² (quinhentos metros quadrados)**;
* A área útil mínima poderá estar contida em 01 (um) galpão ou conjunto de galpões desde que os mesmos estejam dentro da mesma área.

**1.2. LOCALIZAÇÃO:**

* Situar-se na Grande Vitória (Vitória, Vila Velha, Cariacica, Viana e Serra/ES).

**1.3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS:**

Conforme especificado no ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

**1.4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:**

Andar térreo;

* + Acesso privativo ao imóvel, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados no mesmo terreno;
  + Boas condições de conservação;
  + Sem risco de alagamento;
  + Apresentar requisitos que garantam proteção contra incêndio, inundações, umidade, excesso de luz solar e poluição atmosférica;
  + Desocupado ou com possibilidade de pronta ocupação no ato da assinatura do contrato.
  + Possuir instalações de lógica e elétrica, considerando 02 (dois) pontos de cada instalação por funcionário;
  + Área administrativa devidamente climatizada, ou seja, com aparelhos de ar condicionado instalados e em perfeito funcionamento;

**2. VIGÊNCIA DO CONTRATO**

A vigência contratual inicia-se no 1º dia útil subsequente à publicação do extrato do contrato e extingue-se no prazo de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

Constitui motivo de rescisão contratual a incidência do art. 9º da Lei 8.245/91 bem como dos arts. 78,79 e 80 da Lei 8.666/93.

**3. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**

A Proposta deverá ter validade mínima de **60 (sessenta) dias** e, além do valor locativo mensal em moeda corrente nacional, deverá informar o valor de condomínio, se for o caso.

Junto da proposta, deverá ser entregue a seguinte documentação para efeito de habilitação prévia:

* Planta baixa do imóvel;
* Prova documental cabal de propriedade do imóvel proposta para locação.
* Declaração de não parentesco conforme modelo do **Anexo IV.**

**4. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

* 1. - Pagamento das despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza.

**5. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

* 1. - Pagamento das despesas com taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, as extraordinárias do condomínio, se houver, e as de administração do imóvel referentes à intermediação;

**6. LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS**

As propostas deverão ser apresentadas na Agência de Desenvolvimento das Micro e Pequenas Empresas e do Empreendedorismo - ADERES, localizado na Avenida Nossa Senhora da Penha, 714, ED. RS TRADE TOWER, 5º andar, Praia do Canto, Vitória – ES CEP: 29.055-130, fone (27) 3636.8552.

**7. OBSERVAÇÕES**

Este edital não gera compromisso de locação;

7.1 - O prazo limite para recebimento das propostas é de 10 (dez) dias úteis a contar da data de sua publicação no Diário Oficial do Estado e em Jornal de Grande Circulação no Estado. Este edital também estará disponível no site da ADERES.

* 1. A íntegra do Termo de Referência, na qual constam todas as condições da contratação, encontra-se em anexo;
  2. - Mais informações poderão ser obtidas através do telefone (27) 3636-8572.

Vitória, 21 de março de 2017

**EDILSON JOÃO RODES**

**Diretor Presidente - ADERES**

**ANEXO I**

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº: 001/2017**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. UNIDADE REQUISITANTE**

O presente Termo de Referência é de responsabilidade e elaboração da Gerência de Economia Solidária e microcrédito em atenção ao atendimento da 1ª meta do Convênio nº 771194/2012.

**2. OBJETO**

Locação de imóvel urbano comercial na Região Metropolitana da Grande Vitória.

**3. OBJETIVO**

Implantar uma Central de distribuição e Comercialização dos produtos da Agricultura Familiar da Economia Solidária na Região Metropolitana da Grande Vitória.

**4- FINALIDADE/JUSTIFICATIVA**

O presente Termo de Referência tem por finalidade, subsidiar, detalhar e oferecer elementos e informações necessárias a serem adotadas na busca de espaço apropriado, para a instalação do Centro Logístico para Distribuição/ Comercialização dos produtos das Cooperativas da Agricultura Familiar – CAFs, na Região da Grande Vitória.

Este Centro Logístico para Distribuição/ Comercialização dos produtos das Cooperativas da Agricultura Familiar – CAFs, na Região da Grande Vitória, é parte estrutural do Projeto “Reorganização e Fortalecimento da Rede de Comercialização dos Produtos das Cooperativas da Agricultura Familiar do ES. (CAF)” executado por meio de **Convênio Nº. 771194/2012** (SICONV), assinado entre ADERES e Secretaria Nacional de Economia Solidária – SENAES / Ministério do Trabalho e Emprego (atual Ministério do Trabalho e Previdência Social).

O foco deste Termo de Referência é contemplar as Cooperativas da Agricultura Familiar – CAFs, e que nesse momento, atenderá a demanda originaria do conjunto das Cooperativas da Agricultura Familiar – CAFs, do estado do Espirito Santo, já mobilizadas por um diagnóstico realizado, cujo foco foi: identificar os vários gargalos encontrados por elas para bem atender as demandas originarias dos programas de aquisição de alimentos no âmbito estadual/federal.

A partir deste retrato geográfico e das questões diagnosticadas, vê-se como elementos basilares e fundamentais a reestruturação e modernização das atividades logísticas relacionadas a cadeia de produção/distribuição das Cooperativas da Agricultura Familiar- CAFs, de forma a resolver toda a complexidade, alinhar os principais desafios e fatores críticos e aprimorar os mecanismos de controle de gasto.

A vantagem em centralizar os processos de recebimento, estocagem, separação de pedidos e expedição dos produtos, está na redução dos custos totais de logística, possibilitando, por conseguinte, a prática de preços mais justos na comercialização dos produtos nos referidos programas de aquisição de alimentos.

A instalação e implementação de um Centro Logístico de Distribuição na Grande Vitoria, consolida um dos mais importantes elos da cadeia de produção e distribuição dos produtos da Agricultura Familiar, e traz consigo a missão de administrar os fluxos de ofertas e demandas por produtos, bem como o fluxo de informação oriundos desse processo.

**3 – DAS ESPECIFICAÇÕES**

O imóvel deverá estar localizado em um dos municípios da Região da Grande Vitória (Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana), em vias de acesso prioritário, de fácil acessibilidade, raios de giro adequados para caminhões e, possuir as seguintes características:

1. Galpão com **Área mínima construída de 500 m²;** parede em blocos ou lajotas, revestidos por reboco por dentro e por fora, sem infiltrações;
2. Galpão com acesso aprovado pelos órgãos competentes;
3. Galpão com projeto arquitetônico aprovado pelas secretarias competentes
4. Galpão com projeto de Prevenção e combate a Incêndios e Pânico em conformidade com o Corpo e Bombeiro e o auto de vistoria;
5. Galpão com Licença de instalação aprovada pela Secretaria de Meio Ambiente local;
6. Com fácil acesso para carga/descarga de grandes e ou pequenos volumes;
7. Dependências com banheiro masculino e feminino; com água e energia instalados;
8. Escritório Administrativo podendo ser em mezanino ou no térreo, com toda estrutura de internet e cabeamento de rede lógica;
9. Copa/Cozinha, podendo ser no mezanino ou térreo
10. Sistema de ventilação natural (aeradores), de forma que a temperatura interna não ultrapasse os 27ºC (vinte graus Celsius);
11. Piso plano regular, cimentado em concreto armado, sem rachaduras e de fácil limpeza, totalmente imune a alagamentos e a recalques, com capacidade de suporte mínimo de 6.000 kg/m²;
12. Cobertura apropriada e em condições adequadas para ocupação, protegida nos beirais contra chuvas e incidência direta de luz sola;
13. Entrada para linha telefônica, internet e cabeamento para processamentos dados instalados;
14. Sistema elétrico com 127volts monofásico e 220 volts bifásico, instalados, em ótimo estado para uso (se possível novo), de acordo com norma de segurança, com respectivo laudo do corpo de bombeiros.
15. Iluminação Interna e Externa de pátio;
16. Vários pontos com tomadas elétricas nas dependências de escritórios, copa/cozinha e ainda pelo pátio de carga e descarga.
17. Portão de acesso de no mínimo 5,00 metros de largura e 5,00 metros de altura, com sistema deslizante sobre trilhos ou similar;
18. Espaço para circulação, manobra e raios de giro compatíveis com caminhões de 15 toneladas;
19. Pé direito mínimo de 5 metros;
20. Área para acomodação de resíduos sólidos decorrentes da operacionalidade.

**6 - PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL**

O prazo da contratação será de 12 doze meses, contados a partir do dia subsequente à publicação do resumo do instrumento no Diário Oficial do Espírito Santo - DIOES, podendo ser prorrogado, conforme disposto em clausula, no instrumento celebrado e ainda nos termos de legislação estadual ou federal correlatas vigentes **e previamente autorizado pela Concedente dos recursos de repasse do Convênio.**

**7 – VALOR DA LOCAÇÃO**

O valor máximo disponível no convênio para a locação do imóvel anual é de **R$109.200,00** (**Cento e nove mil e duzentos reais**) durante sua vigência (12 meses).

**8 - OBRIGAÇÕES MÍNIMAS DA LOCATÁRIA**

1. Manter a fiscalização do contrato por meio de um gestor de convênios/contratos indicado, ao qual competirá zelar pela perfeita execução do objeto conforme previsto neste termo, no edital, contrato e proposta contratada.
2. Cumprir pontualmente com todos os seus compromissos financeiros ajustados com a CONTRATADA;
3. Solicitar prorrogação do prazo locacional, por meio de termo aditivo.
4. Solicitar prova documental cabal de propriedade do imóvel proposto para locação.
5. Dispor que o gestor de convenio efetue registro próprios todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
6. Prestar as informações e os esclarecimentos atinentes ao objeto, que venham a ser solicitados pela CONTRATADA;
7. Notificar a CONTRATADA de eventuais defeitos ou imperfeições encontradas no fornecimento dos produtos;
8. Dar ciência à CONTRATADA, no prazo de 30 (trinta) dias, de possíveis alterações que pretenda efetuar no contrato;
9. Cumprir pontualmente com todos os seus compromissos financeiros ajustados com a CONTRATADA;
10. Notificar, por escrito, à CONTRATADA sobre a aplicação de eventuais multas e penalidades, nos termos deste Contrato e das Leis Federais nº 8.666/93 e alterações da Lei nº. 8.883/94;
11. Exigir, DA CONTRATADA, o cumprimento de todas as obrigações por ela assumida neste ato, e ainda por outros que sobre ela incida, baseada em outras leis vigentes.

**9 - OBRIGAÇÕES MÍNIMAS DO LOCADOR**

1. Estar com o imóvel regularizado junto aos órgãos fiscalizadores, para atendimento alínea “d” do item 7.
2. Apresentar consulta prévia de ocupação do imóvel compatível com o objeto deste termo de referência e em consonância com o Plano Diretor do Município.
3. Assumir inteira responsabilidade técnica e operacional do objeto contratado, não podendo, sob qualquer hipótese, transferir a outros a responsabilidade por problemas apontados pelo gestor do convenio/contrato.
4. Responder pelos danos causados diretamente a Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, na execução do objeto do contrato.
5. Providenciar todos os recursos e insumos necessários ao perfeito cumprimento do objeto contratado, devendo estar incluídas no preço proposto todas as despesas com materiais, insumos, impostos, taxas, tarifas, encargos e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o objeto deste certame.

**10- DA GERENCIA RESPÓNSAVEL**

A Gerência de Economia Solidária e Micro Crédito da ADERES, na pessoa da Gerente, é a responsável por este Termo de Referência, podendo ser contatada pelo e-mail: [jackeline.rocha@aderes.es.gov.br](mailto:jackeline.rocha@aderes.es.gov.br)

Vitória, 21 de Março de 2017

**Jackeline Oliveira Rocha**

Gerente de Economia Solidária e Microcrédito

**ANEXO II**

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº: 001/2017**

**DADOS COMPLEMENTARES PARA EMISSÃO DO CONTRATO**

Nome completo do(s) Locador(es) / Razão Social: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Endereço residencial/comercial: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Identidade(s) nº / CNPJ nº: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CPF(s) Nº: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dados Bancários para depósito do valor de locação: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ANEXO III**

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº: 001/2017**

**RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

* 1. Cópia autenticada da escritura e/ou registro;
  2. Habite-se;
  3. Contrato social ou estatuto, se for pessoa jurídica locadora; ou Documento de Identidade, se pessoa física.
  4. Procuração se for o caso;
  5. Certidão original ou cópia autenticada de ações reais e pessoais reipersecutórias;
  6. Certidão original ou cópia autenticada de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de validade;
  7. Certidão Negativa de Tributos Municipais;
  8. Comprovante de inscrição fiscal junto ao CNPJ/MF, se pessoa jurídica ou equiparada; ou

Comprovante de Inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF

* 1. Certidão de regularidade fiscal e econômico-financeira, no que couber:
     + Municipal;
     + Estadual; e
     + Federal;
     + FGTS

j) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

**ANEXO IV**

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº: 001/2017**

**DECLARAÇÃO DE NÃO-PARENTESCO**

LOCAL E DATA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de **2017**

À

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DAS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS E DO EMPREENDEDORISMO - ADERES

Av. Nossa Senhora da Penha, 714, ED RS TRADE TOWER 5º andar, Praia do Canto CEP: 29.055-130

VITÓRIA - ES

**Para pessoa física:**

Declaro não possuir parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau, inclusive, e também não ser cônjuge ou companheiro de servidor nomeado/investido em cargos de direção, assessoramento ou função gratificada do Poder Executivo do Estado do Espírito Santo.

**Para pessoa jurídica:**

Declaramos que esta licitante não possui em seu quadro de pessoal, nem virá a contratar, empregados que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de ocupantes de cargos de direção e de assessoramento, ou de membros vinculados ao TJES.

Atenciosamente,

Assinatura do Locador ou Representante Legal

**ANEXO V**

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº: 001/2017**

**IMPRIMIR EM PAPEL TIMBRADO DA ENTIDADE**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DO EDITAL E DO TERMO DE REFERÊNCIA**

A instituição\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CNPJ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ com endereço sito \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CEP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, representada neste ato pelo (a) senhor (a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_CPF\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Brasileira, estado civil, residente e domiciliado na cidade de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Estado\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

À Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, seu representante legal, declara para os fins a quem possa interessar que conheço e aceito o teor integral do Termo de Referência e Edital de Chamamento Público nº 002/2016, conforme publicado no Diário Oficial do Estado do Espírito Santo, cujas instituições para se escreverem deverão ser OSCIP.

Vitória, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2017.

Assinatura do representante legal da Instituição

**ANEXO VI**

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº: 001/2017**

**MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Contrato nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Processo nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DAS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS E DO EMPREENDEDORISMO – ADERES E A \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**A AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DAS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS E DO EMPREENDEDORISMO – ADERES**, adiante denominado Contratante, órgão da Administração Indireta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.683.866/0001-07 com sede na Av. Nossa Senhora Penha, 714, ED RS TRADE TOWER, 5º andar, Praia do Canto, Vitória – ES, CEP: 29.0555-130, representada legalmente pelo seu Diretor Presidente , **Sr. EDILSON JOÃO RODES,** brasileiro casado, Servidor Público, CPF/MF no 998.364.247-68, residente e domiciliado na Av. Região Sudeste, 1586, Barcelona – Serra – ES, CEP: 29.166-200 e a Empresa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, doravante denominada, adiante denominada LOCATÁRIA, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(nome, nacionalidade, estado civil, profissão)\_\_\_\_\_\_\_\_, residente e domiciliado na \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(endereço completo)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores e de acordo com o processo administrativo nº 77265858/2017, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na \_\_\_\_\_\_ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sob o nº \_\_\_\_\_\_\_, livro \_\_\_\_ folha \_\_\_\_.

# CLÁSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para implantação de uma Central de Distribuição e Comercialização dos Produtos da Agricultura Familiar da Economia Solidária na Região Metropolitana da Grande Vitória.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Estado.

# CLÁSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em \_\_\_\_\_ (dia, mês e ano)\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e cessando de pleno direito em \_\_\_\_\_\_\_\_(dia mês e ano)\_\_\_\_\_\_\_\_, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, 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 Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

**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 após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

# CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de \_\_/\_\_/\_\_\_, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(valor por extenso)\_\_\_\_\_,.

# PARÁGRAFO PRIMEIRO

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

# PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

## PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, 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-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

**PARÁGRAFO QUINTO**

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

# CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

V.M = V.F x 12 x ND

100 360

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas alterações posteriores.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

**PARÁGRAFO QUARTO**

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

# CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº ............ – ................, Elemento de Despesa nº ........... do orçamento da (SIGLA DO ÓRGÃO) para o exercício de ...................

# CLÁUSULA SÉTIMA - 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 na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

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, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

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 8.245/91.

# CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

# 8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel;

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 turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

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

VIII – 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 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - 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, pelos motivos a seguir:

1. não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
2. 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;
3. 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, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

# CLÁUSULA DÉCIMA - 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.

**CLÁSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 expresso 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 alugueis 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 expresso 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 - 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 LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

# CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE**

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA AVERBAÇÃO**

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS ADITAMENTOS**

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar Estadual nº 88/96.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

17.1 - Fica estabelecido o Foro de Vitória, Comarca da Capital do 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.

Vitória, de de 2017.

**LOCADOR**

**LOCATÁRIO**

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: