

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:

- 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 Habite-se emitido pelo CBMES;
- Desocupado ou com possibilidade de pronta ocupação no ato da assinatura do contrato.
- 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

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

5. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1 - 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.

7.2- A íntegra do Termo de Referência, na qual constam todas as condições da contratação, encontra-se em anexo;

7.3 - 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 originária do conjunto das Cooperativas da Agricultura Familiar – CAFs, do estado do Espírito Santo, já mobilizadas por um diagnóstico realizado, cujo foco foi: identificar os vários gargalos encontrados por elas para bem atender as demandas originárias 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 Vitória, 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:

- a) Galpão com **Área mínima construída de 500 m²**; parede em blocos ou lajotas, revestidos por reboco por dentro e por fora, sem infiltrações;
- b) Galpão com acesso aprovado pelos órgãos competentes;
- c) Galpão com projeto arquitetônico aprovado pelas secretarias competentes
- d) Galpão com projeto de Prevenção e combate a Incêndios e Pânico em conformidade com o Corpo e Bombeiro e o auto de vistoria;
- e) Galpão com Licença de instalação aprovada pela Secretaria de Meio Ambiente local;
- f) Com fácil acesso para carga/descarga de grandes e ou pequenos volumes;
- g) Dependências com banheiro masculino e feminino; com água e energia instalados;
- h) Escritório Administrativo podendo ser em mezanino ou no térreo, com toda estrutura de internet e cabeamento de rede lógica;
- i) Copa/Cozinha, podendo ser no mezanino ou térreo
- j) 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;
- k) Cobertura apropriada e em condições adequadas para ocupação, protegida nos beirais contra chuvas e incidência direta de luz solar;
- l) Entrada para linha telefônica, internet e cabeamento para processamentos dados instalados;
- m) Iluminação Interna e Externa de pátio;
- n) Portão de acesso de no mínimo 5,00 metros de largura e 5,00 metros de altura, com sistema deslizante sobre trilhos ou similar;
- o) Iluminação interna e externa, caso houver;
- p) Espaço para circulação, manobra e raios de giro compatíveis com caminhões de 15 toneladas;
- q) Pé direito mínimo de 5 metros;
- r) 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 cláusula, 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

- a) 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.
- b) Cumprir pontualmente com todos os seus compromissos financeiros ajustados com a CONTRATADA;
- c) Solicitar prorrogação do prazo locacional, por meio de termo aditivo.

- d) Solicitar prova documental cabal de propriedade do imóvel proposto para locação.
- e) 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.
- f) Prestar as informações e os esclarecimentos atinentes ao objeto, que venham a ser solicitados pela CONTRATADA;
- g) Notificar a CONTRATADA de eventuais defeitos ou imperfeições encontradas no fornecimento dos produtos;
- h) Dar ciência à CONTRATADA, no prazo de 30 (trinta) dias, de possíveis alterações que pretenda efetuar no contrato;
- i) Cumprir pontualmente com todos os seus compromissos financeiros ajustados com a CONTRATADA;
- j) 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;
- k) 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

- a) Estar com o imóvel regularizado junto aos órgãos fiscalizadores, para atendimento alínea “d” do item 7.
- b) Apresentar consulta prévia de ocupação do imóvel compatível com o objeto deste termo de referência e em consonância com o Plano Diretor do Município.
- c) 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.
- d) Responder pelos danos causados diretamente a Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, na execução do objeto do contrato.
- e) 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 RESPONSÁVEL

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

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

- a) Cópia autenticada da escritura e/ou registro;
- b) Habite-se;
- c) Contrato social ou estatuto, se for pessoa jurídica locadora; ou Documento de Identidade, se pessoa física.
- d) Procuração se for o caso;
- e) Certidão original ou cópia autenticada de ações reais e pessoais reipersecutórias;
- f) Certidão original ou cópia autenticada de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de validade;
- g) Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- h) Comprovante de inscrição fiscal junto ao CNPJ/MF, se pessoa jurídica ou equiparada; ou Comprovante de Inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF
- i) 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 ____.

CLÁUSULA 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.

CLÁUSULA 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:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

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:

- 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, 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.

CLÁUSULA 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 expresse 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 expresse 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: