

**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

TERMO DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA/ES, E O SR. RENAN VIEIRA MALTA.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA/ES, entidade jurídica de direito público interno, situada na Rua Elias Estêvão Colnago, s/n, Centro, inscrita no CNPJ 32400293/0001-90, com sede administrativa na Travessa Becalli nº 46, Centro, Itarana-ES, CEP: 29620-000, doravante denominada LOCATÁRIA, aqui representada pelo seu Presidente, Vereador SR. **EMMANUEL DE AQUINO E SOUZA**, brasileiro, separado judicialmente, funcionário público estadual, portador do CPF nº 772.837.917-87 e RG sob nº 512.387-ES, residente no Sítio Zumbi, Rodovia João Bento, KM 7, localidade do Sossego, Zona Rural, Itarana/ES e o SR. **RENAN VIEIRA MALTA**, brasileiro, solteiro, autônomo, portador do CPF nº 576.450.007-91 e RG nº 447687 SSP ES, residente e domiciliado a Rua Paschoal Marquez, nº 80, Centro, Itarana/ES, CEP: 29620-000, doravante designado **LOCADOR**, com origem no Procedimento Administrativo EI/CMI/ES-SG/Nº039/2017 de 20/09/2017, protocolo de fls.17-V sob o nº040-I, em 20/09/2017, que passa a integrar este instrumento de **CONTRATO DE LOCAÇÃO** em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e alterações e de contratação direta, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO conforme o ART. 24, X** da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de Locação, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado à Rua Paschoal Marquez, Centro, no Município de Itarana/ES, objeto da matrícula nº 2.392, Livro nº 2 - G, Ficha 292, Data de 19/08/2010, do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Itarana/ES, para abrigar as instalações da Sede Administrativa e Plenário da Câmara Municipal de Itarana/ES.

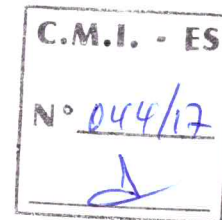
1.1. O imóvel consiste em uma construção de alvenaria, possuindo andar térreo com estacionamento e andar superior.

1.2. O andar térreo possui 08 (oito) salas, 01 (um) banheiro interno, 02 (dois) banheiros externo, (01) uma cozinha na área externa e estacionamento, o térreo abrigará a Sede Administrativa da Câmara Municipal de Itarana/ES.

1.3. O andar superior não está concluído, mas possui uma sala ampla com banheiros, que abrigará o plenário da Câmara Municipal de



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**



Itarana/ES.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1 - O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993 e alterações, 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 TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

O LOCADOR obriga-se a:

3.1. Entregar o andar térreo em perfeitas condições de uso para a instalação da Sede Administrativa da **LOCATÁRIA**.

3.2. Obriga-se ainda o **LOCADOR**, a concluir a construção e entregar o andar superior no prazo de (08) oito meses, após a assinatura do presente contrato em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

3.3. 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**;

3.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

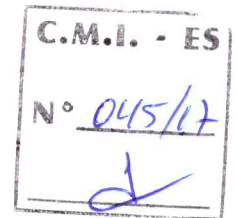
3.7. Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.8. Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;

3.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

*[Handwritten signatures in blue ink]*



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

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

3.12. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

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

4.2. 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;

4.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

4.5. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

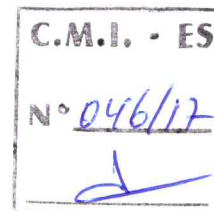
4.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

4.9. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;





**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

4.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água e esgoto;

4.11. 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, de 1991;

**CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, 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, 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.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, cortinas etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

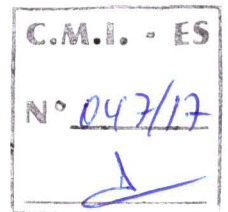
6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

6.2. Fica acordado entre as partes, que o **VALOR TOTAL DE R\$ 4.000,00 (QUATRO MIL REAIS) MENSAIS** a título de aluguel, somente será pago após a conclusão e entrega das chaves do andar superior, restando ao **LOCADOR** o **VALOR PARCIAL DE R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS) MENSAIS enquanto não forem disponibilizadas as chaves do andar superior**, em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO**

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** 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 pelo **LOCADOR**.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

7.3. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores **NÃO ULTRAPASSEM O MONTANTE DE R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS)** deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

7.4. O pagamento somente será efetuado após o "ATESTO", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

7.5. 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 o **LOCADOR** 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**.

7.6. 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.

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

7.8. A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

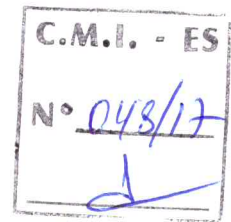
7.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, constituirá a **LOCATÁRIA** em mora, independentemente de qualquer notificação ou aviso, e o débito será corrigido monetariamente pelo IGP-M/FGV até o dia do efetivo pagamento, acrescido da multa moratória de 02% (dois por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês.

**CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 30 (trinta) *meses*, com início na data de 1º (primeiro) de janeiro de 2018 e encerramento em 30 (trinta) de junho de 2020, 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

Página 5 de 10



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.3. A prorrogação de Contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** 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 art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991 e alterações, podendo o presente contrato ser averbado junto à matrícula do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE**

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício anual, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, 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.

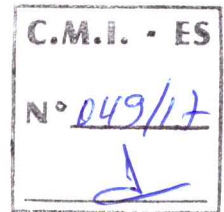
10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do **LOCADOR**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Câmara Municipal de Itarana/ES, para o Exercício financeiro de 2018, na dotação orçamentária: 3.3.90.36.000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

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

12.1.0 fiscal anotará 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.

12.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.3. O **LOCADOR** poderá indicar seu representante para a execução do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 65 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

**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 ao **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;

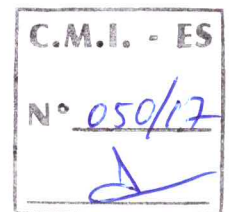
b. Multa:

b.1. Moratória de **01% (um por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

d. Compensatória de **05% (cinco por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

e. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de Itarana/ES, pelo prazo de até dois anos;

f. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a 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



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

sempre que o **LOCADOR** ressarcir a **LOCATÁRIA** pelos prejuízos causados;

14.1.1 . A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.1.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, os que demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a **LOCATÁRIA** em virtude de atos ilícitos praticados.

14.2. 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.

14.3. 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 **LOCATÁRIA**, observado o princípio da proporcionalidade.

14.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados à **LOCATÁRIA** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Câmara Municipal de Itarana/ES, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município de Itarana/ES e cobrados judicialmente.

14.5. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela **LOCATÁRIA**.

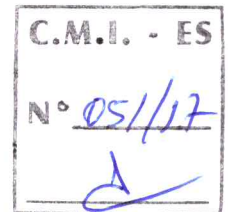
**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

15.1. A **LOCATÁRIA** poderá rescindir este Termo de 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.

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.





**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

15.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os Incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93 e alterações, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do art. 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 o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.5. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um mês) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e alteração, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.

15.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.8. 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.

15.9. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

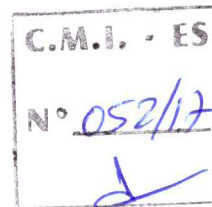
15.10. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos e relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.11. 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, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.





**CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**


Fica eleito o foro da Comarca de Itarana/ES, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itarana/ES, 27 de dezembro de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA-ES  
LOCATÁRIA

EMMANUEL DE AQUINO E SOUZA  
REPRESENTANTE LEGAL - PRESIDENTE

  
\_\_\_\_\_  
RENAN VIEIRA MALTA  
LOCADOR

**TESTEMUNHAS:**

1ª Marcelo Buge

CPF Nº 087.815.537-65

2ª Valéria Coan Queillete

CPF Nº 017.208.687-60