

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO nº. XX/CISAMREC/2021

Contrato que entre si celebram o **CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DA REGIÃO DA AMREC - CISAMREC** e **BELLA PIETRA COMÉRCIO DE MÁRMORE E GRANITO LTDA**, representada por **LOCATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, para locação de imóvel a fim de abrigar as instalações da sede do CISAMREC, conforme processo administrativo nº. **XX/PA/CISAMREC/2021**.

LOCATÁRIO: CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DA AMREC - CISAMREC, pessoa jurídica de direito público indireto, inscrita no CNPJ nº. 13.791.885/0001-36, com sede na Avenida Santos Dumont nº. 1.980, salas 03 e 04, Bairro São Luiz, Criciúma SC, representado neste ato pelo seu Diretor Executivo, Sr. Roque Salvan, portador da Cédula de Identidade RG nº 5ªR/587.545-SSP/SC e inscrito no CPF sob o nº 440.610.569-72.

LOCADOR(A): BELLA PIETRA COMÉRCIO DE MÁRMORE E GRANITO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº. 11.143.978/0001-29, sito à Rodovia Governador Jorge Lacerda, nº 5.500, km 05, bairro Sangão, Criciúma/SC, CEP 88.805-350, representada neste ato por **LOCATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº. 00.200.174/0001-06, com sede na Rua João Pessoa, nº 320, bairro Centro, Criciúma/SC, CEP 88.810-020, e esta representada pela Sr(a). xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

As partes, em comum acordo, resolvem firmar o presente contrato de locação de imóvel, nos termos dos dispositivos da Lei Federal n. 8.666/93, processo administrativo nº. **XX/PA/CISAMREC/2021**, regulando-se pelos preceitos de Direito Público, aplicando-lhes, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado, e nas seguintes cláusulas e condições:

OBJETO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como objeto a locação de imóvel localizado na Avenida Santos Dumont, n.º 1.980, sala 01A Térreo e Superior, CEP 88.803-200, bairro São Luiz, no Município de Criciúma/SC, para abrigar a sede administrativa do CISAMREC.

VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO

Cláusula 2ª. O valor mensal e consecutivo da locação é de **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxx)** que representa a importância global anual de **R\$ xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, que será pago no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, mediante boleto bancário

emitido pela locadora e enviado ao locatário, por e-mail, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis.

§1º. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

§2º. O valor o qual trata a Cláusula Segunda será pago por meio de boleto bancário, emitido pela LOCADORA ou seu preposto, e entregue ao LOCATÁRIO até o último dia do mês corrente;

VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

Cláusula 3ª. O presente instrumento contratual terá início no dia 03 de janeiro de 2022 e vigorará até 31 de dezembro de 2022, podendo ser prorrogado, nos termos do Art. 57, inc. II, c/c §4º da Lei nº. 8666/93, por períodos sucessivos de 12 meses, mediante termo aditivo, limitado à 60 (sessenta) meses a contar da data deste instrumento.

§1º. A parte que não se interessar pela prorrogação contratual deverá comunicar a sua intenção, por escrito, à outra parte, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

§2º. A continuação da prestação de serviços fica condicionada à vigência dos respectivos créditos orçamentários de cada município consorciado e ao repasse, por estes, dos valores suficientes para a cobertura dos custos administrativos e operacionais do CISAMREC;

§3º. O prazo a que se refere a cláusula acima poderá ser modificado, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da **LOCADORA**, nos termos do Art. 58, I da Lei 8.666/93;

§4º. Qualquer alteração ou modificação que importe em diminuição da capacidade operativa da **LOCADORA** poderá ensejar a revisão das condições estipuladas ou a não prorrogação deste Contrato;

§5º. Para a prorrogação do contrato deverá ser encaminhado ao **LOCATÁRIO** os seguintes documentos vigentes:

I - Certidões negativas de débitos junto às Fazendas, Federal (certidão conjunta de Dívida ativa e INSS), Estadual e Municipal;

II - Certidões de regularidade do FGTS,

III - Certidão Negativa de Débitos trabalhista;

IV. Certidão Negativa de falência e concordata;

§6º. Salvo os documentos emitidos pelo sistema eletrônico (Internet), os demais deverão ser apresentados em cópias autenticadas em cartório e/ou juntamente com o original, para autenticação pela administração do CISAMREC.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

Cláusula 4ª. A LOCADORA obriga-se a:

- 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 - Resguardar o LOCATÁRIO de turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- IV - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- V - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VI - Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- VII - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VIII - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- IX - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- X - Em caso de venda ou alienação do imóvel, o LOCATÁRIO terá direito de preferência conforme estipulado no art. 27 da Lei 8.245/91;

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

Cláusula 5ª. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- I - Pagar o aluguel, a taxa de condomínio, as despesas de energia elétrica, o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), o seguro contra incêndio e demais tributos municipais que incidam sobre a locação, 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;
- III - 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;
- IV - 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;
- V - Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
- VII - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VIII - e por escrito da LOCADORA;
- IX - Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- X - Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e condomínio;
- XI - O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA que, porventura, não tenha sido acordada neste contrato.

BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

Cláusula 6ª. O **LOCATÁRIO** poderá, mediante autorização da **LOCADORA**, fazer as adaptações indispensáveis no imóvel, para a sua utilização.

Parágrafo Único. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, lambris, biombos, cofre construído, divisórias, equipamentos de uso próprio, tapetes e congêneres poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 7ª. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.

REAJUSTE

Cláusula 8ª. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do INPC/FGV ou outro índice que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Parágrafo Único. O reajuste, decorrente de solicitação da **LOCADORA**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Cláusula 9ª. As despesas decorrentes do presente contrato serão atendidas por dotação orçamentária do CISAMREC, dos respectivos exercícios, conforme elemento de despesa a seguir:

ÓRG./UNID.: 0101 – CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DA AMREC – CISAMREC

Proj./Ativ.: 2.001 – Manutenção do CISAMREC

Elem.: (02) – 3.3.90.00.00.00.00.0000

FISCALIZAÇÃO

Cláusula 10. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante do **LOCATÁRIO**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

§1º. O 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.

§2º. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

§3º. A **LOCADORA** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

ALTERAÇÕES

Cláusula 11. Eventuais alterações contratuais rege-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

PENALIDADES

Cláusula 12. A inobservância, pela **LOCADORA**, das cláusulas ou obrigações constantes neste instrumento, ou de dever originado de norma legal ou regulamentar pertinente, autorizará o **LOCATÁRIO** a aplicar, garantida a prévia defesa, em cada caso, as sanções administrativas previstas nos artigos 86 e 87, da Lei Federal nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores. Da mesma forma, em conformidade com o art. 14 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§1º. A imposição das penalidades previstas nesta cláusula dependerá da gravidade do fato que as motivar, considerada sua avaliação na situação e circunstância objetiva em que ocorreu e dela será notificada a **LOCADORA**;

§2º. A multa que vier a ser aplicada será comunicada à **LOCADORA**, e o respectivo montante será descontado pelo **LOCATÁRIO** dos pagamentos devidos, ficando garantido o pleno direito de defesa em processo regular;

§3º. A imposição de qualquer das sanções estipuladas nesta cláusula não ilidirá o direito do **LOCATÁRIO** de exigir indenização pelos prejuízos que o fato gerador da penalidade acarretar para o **CISAMREC**, seus funcionários, usuários e terceiros, sem prejuízo da responsabilidade criminal.

§4º. Fica estipulada a multa de até 3 (três) vezes o valor mensal avençado na Cláusula 2ª deste instrumento, observando para todos os efeitos §3º, da Cláusula 13, deste instrumento;

RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 13. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta pela **LOCADORA**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

§2º. 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 jurídica.

§3º. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a 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, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, salvo acordo entre as partes.

§5º. Em caso de rescisão do presente contrato por parte do LOCATÁRIO não caberá à LOCADORA direito a qualquer indenização, salvo o pagamento dos alugueis até a data da rescisão.

§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 à LOCADORA, por via postal, com aviso de recebimento, ou por meio da rede mundial de computadores (e-mail);

§8º. 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.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 14. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.666, de 1993 e, subsidiariamente, pela Lei 8.245, de 1991, bem como nas demais legislações pertinentes.

§1º. As comunicações, notificações, intimações e imposições administrativas serão enviadas para a LOCADORA por via postal e com aviso de recebimento, no endereço preambular, ou pela rede mundial de computadores (e-mail) no endereço informado conforme ANEXO I deste instrumento;

§2º. As comunicações, notificações, intimações e imposições administrativas enviadas pela LOCADORA serão recebidas por via postal, com aviso de recebimento, no endereço preambular, ou pela rede mundial de computadores (e-mail) no endereço cisamrec@cisamrec.sc.gov.br;

FORO

Cláusula 15. As partes elegem o Foro da Comarca de Criciúma com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir questões oriundas do presente Contrato que não puderem ser resolvidas pelas partes.

E por estarem as partes justas e acordes, firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um único efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, abaixo assinadas.

Criciúma (SC), XX de dezembro de 2021.

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DA AMREC - CISAMREC
Roque Salvan
Diretor Executivo

BELLA PIETRA COMÉRCIO DE MÁRMORE E GRANITO LTDA
XXXXXX - Representante Legal
Locativa Empreendimentos Imobiliários Ltda.

TESTEMUNHAS

DANTELINO BONETTI
Gerente de Compras do CISAMREC

RENATA PEGANI RAMOS
Prestação de Contas do CISAMREC

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE IMPEDITIVO

BELLA PIETRA COMÉRCIO DE MÁRMORE E GRANITO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 11.143.978/0001-29, sito à Rodovia Governador Jorge Lacerda, n.º 5.500, km 05, bairro Sangão, Criciúma/SC, CEP 88.805-350, representada neste ato por **LOCATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.200.174/0001-06, com sede na Rua João Pessoa, n.º 320, bairro Centro, Criciúma/SC, CEP 88.810-020, e esta representada pelo(a) Sr(a). **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, declara, para todos os fins de direito, que não foi declarada inidônea por atos do Poderes Públicos, nas esferas municipais, estaduais e federais e/ou suspensa ou impedida nos municípios consorciados ao CISAMREC, nos termos do Parágrafo 2º, do Artigo 32, da Lei Federal Nº 8.666/93, alterado pela Lei nº 9.648/98 e artigo 7º da Lei 10.520/2002.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Criciúma (SC), XX de dezembro de 2021.

(nome da empresa locadora)
XXXXX - Representante Legal
Locativa Empreendimentos Imobiliários LTDA

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO DISPOSTO NO INCISO XXXIII DO ART. 7º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

BELLA PIETRA COMÉRCIO DE MÁRMORE E GRANITO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 11.143.978/0001-29, sito à Rodovia Governador Jorge Lacerda, n.º 5.500, km 05, bairro Sangão, Criciúma/SC, CEP 88.805-350, representada neste ato por **LOCATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.200.174/0001-06, com sede na Rua João Pessoa, n.º 320, bairro Centro, Criciúma/SC, CEP 88.810-020, e esta representada pelo(a) Sr(a). **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, declara, nos termos do Art. 27, inciso V, da Lei 8.666/93, para todos os fins de direito, que a nossa empresa não possui empregados menores de dezoito anos em jornada noturna, ou em locais insalubres ou perigosos; não possui em seus quadros empregados menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir dos quatorze anos.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Criciúma (SC), XX de dezembro de 2021.

(nome da empresa locadora)
XXXXX - Representante Legal
Locativa Empreendimentos Imobiliários LTDA

ANEXO III

DECLARAÇÃO PLENO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

BELLA PIETRA COMÉRCIO DE MÁRMORE E GRANITO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 11.143.978/0001-29, sito à Rodovia Governador Jorge Lacerda, n.º 5.500, km 05, bairro Sangão, Criciúma/SC, CEP 88.805-350, representada neste ato por **LOCATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.200.174/0001-06, com sede na Rua João Pessoa, n.º 320, bairro Centro, Criciúma/SC, CEP 88.810-020, e esta representada pelo(a) Sr(a). **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, declara, para todos os fins de direito, que atende plenamente aos requisitos de habilitação, conforme exigido pelo inciso VII, do art. 4º, da Lei Federal nº 10.520, de 17 de julho de 2002.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Criciúma (SC), XX de dezembro de 2021.

(nome da empresa locadora)
XXXXX - Representante Legal
Locativa Empreendimentos Imobiliários LTDA

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DE ENDEREÇO ELETRÔNICO

BELLA PIETRA COMÉRCIO DE MÁRMORE E GRANITO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 11.143.978/0001-29, sito à Rodovia Governador Jorge Lacerda, n.º 5.500, km 05, bairro Sangão, Criciúma/SC, CEP 88.805-350, representada neste ato por **LOCATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.200.174/0001-06, com sede na Rua João Pessoa, n.º 320, bairro Centro, Criciúma/SC, CEP 88.810-020, e esta representada pelo(a) Sr(a). **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 2.801.967-9 SSP/SC, e inscrita no CPF sob o n.º 823.669.429-15, declara, para os devidos fins, que utilizaremos o endereço eletrônico, **e-mail:** _____ para recebimento de informações, comunicações, notificações e intimações administrativas, sendo nossa a responsabilidade de comunicar, imediatamente, a ocorrência de alteração do referido endereço eletrônico, cientes de que não caberá qualquer tipo de alegação de desconhecimento de tal obrigação, sendo válidos os efeitos dos atos que deste provier.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Criciúma (SC), XX de dezembro de 2021.

(nome da empresa locadora)
XXXXX - Representante Legal
Locativa Empreendimentos Imobiliários LTDA