

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - DISPENSA DE LICITAÇÃO - LOCAÇÃO À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DECORRENTE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO REALIZADA EM CONFORMIDADE COM A LEI N. 13.303, DE 30.06.2016, QUE ENTRE SI FAZEM NESTA E MELHOR FORMA DE DIREITO, DE UM LADO O BANCO DO BRASIL S.A., SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA, COM SEDE EM BRASÍLIA (DF), INSCRITO NO CADASTRO GERAL DE CONTRIBUÍNTES DO MINISTÉRIO DA FAZENDA SOB O NÚMERO 00.000.000/0001-91, ADIANTE DENOMINADO LOCADOR, NESTE ATO REPRESENTADO PELOS ADMINISTRADORES DA UNIDADE 0670-00 CAÇAPAVA DO SUL, SITUADA À RUA BENJAMIN CONSTANT, 686, CENTRO-CAÇAPAVA DO SUL/RS, CEP 96570-000, SR.(S) SERGIO LUIZ BATISTELLA ZAMBONATO, BRASILEIRO, CASADO, BANCÁRIO, GERENTE DE AGÊNCIA, CARTEIRA DE IDENTIDADE nr 8028640401 SJS RS, CPF 505.244.450-87, E, DO OUTRO LADO PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL-RS, RUA XV DE NOVEMBRO, 438, CENTRO-CAÇAPAVA DO SUL/RS, CEP 96570-000, CNPJ 88.142.302/0001-45, NESTE ATO REPRESENTADO PELO SR. GIOVANI AMESTOY DA SILVA, BRASILEIRO, CASADO, PREFEITO MUNICIPAL, CARTEIRA DE IDENTIDADE nr 1054323413 SSP RS, CPF 009.854.830-16, ADIANTE DENOMINADO(A) LOCATÁRIA, CONSOANTE AS SEGUINTE CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO - O LOCADOR dá em locação ao à LOCATÁRIA, a área de 553,43 m² (quinhentos e cinquenta e três metros e quarenta e três centésimos), localizada no 1º Andar, do imóvel designado pelo nº 686, situado a Rua Benjamin Constant, Centro – Caçapava do Sul/RS.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO - A presente locação é feita pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, a iniciar-se em 01/09/2017 e a terminar em 31/08/2020.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – DA CONVALIDAÇÃO – Fica convalidado e ratificado o período de locação entre 09/01/2017 e a data de assinatura desse contrato, especialmente quanto aos seus efeitos econômicos e jurídicos, para nada mais reclamarem seja a que título for, extrajudicial ou judicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Findo o contrato, a LOCATÁRIA se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, independentemente de notificação ou interpelação judicial.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR - O aluguel mensal é de R\$ 3.808,25 (três mil, oitocentos e oito reais e vinte e cinco centavos), e deverá ser pago até o quinto dia útil do mês seguinte ao vencido (mês de competência), na Agência de Caçapava do Sul (RS) do LOCADOR, sujeito a reajustes que se processarão de 12 em 12 meses, de acordo com a variação acumulada do IGP-M ou, em sua substituição, no caso de extinção, do IGP-DI, ambos calculados pela Fundação Getúlio Vargas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se em decorrência de alteração na legislação vigente, vier a ser admitido reajuste do aluguel em prazo inferior a 1 (um) ano, adotar-se-á a menor periodicidade de correção permitida, aplicando-se como indexador a variação do IGP-M, ou o índice substitutivo estabelecido na Cláusula Terceira supra.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sempre que o aluguel e encargos forem pagos além do prazo ajustado, será devido com atualização monetária e, sobre o valor corrigido, incidirá multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e em caso de

despejo e/ou cobrança judicial com o acréscimo de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito e custas processuais.

CLÁUSULA QUARTA - Fica acordado entre as partes que o aluguel vencerá, sempre, no último dia do mês de competência.

CLÁUSULA QUINTA - DOS IMPOSTOS, TAXAS E ENCARGOS - Além do aluguel, correrá por conta da **LOCATÁRIA** o pagamento das despesas de água, energia elétrica e condomínio, bem como de todos os encargos fiscais que incidem ou venham a incidir sobre a área locada, compreendendo-se nessa expressão os impostos, taxas e quaisquer contribuições federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os encargos definidos no Caput desta cláusula serão pagos pelo **LOCADOR** e cobrados do **LOCATÁRIA**, juntamente com o aluguel do mês a que se referirem, ou, já tendo sido pago o aluguel, no prazo de 05 (cinco) dias, a partir da exigência.

PARAGRAFO SEGUNDO - Para cálculo do rateio das despesas de água, energia elétrica, condomínio e encargos fiscais (impostos, taxas e quaisquer contribuições federais, estaduais e municipais), será considerado o critério definido no **MAPA DE RATEIO DE DESPESAS** que integra o presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DA DESTINAÇÃO - O imóvel ora locado destina-se exclusivamente ao uso comercial, sendo vedado ao locatário dar-lhe outra destinação, bem como transferir ou ceder este contrato, sublocar, emprestar ou ceder, a qualquer título, no todo ou em parte, o imóvel, ficando automaticamente rescindido o presente contrato em caso de inobservância desta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O espaço, objeto de locação, não poderá ser utilizado para prestação de serviços públicos essenciais que inviabilize ou dificulte a devolução rápida do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não poderá, ainda, seu uso, sob pena de despejo, comprometer a segurança interna, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a respeitar as normas de segurança do Banco do Brasil S.A., inclusive a identificação das pessoas, funcionários, empregados etc.

CLÁUSULA SÉTIMA - CORRESPONDÊNCIAS RECEBIDAS - Sob pena de responsabilidade civil, o locatário deverá encaminhar ao locador, imediatamente, quaisquer papéis, documentos e correspondências correlacionadas com a sua propriedade.

CLÁUSULA OITAVA - ESTADO - O locatário declara receber a área em perfeito estado de conservação, conforme evidenciado no termo de vistoria do imóvel que vai assinado pelas partes, e que faz parte integrante do presente contrato, obrigando-se a fazer, por sua conta, as pequenas reparações de estragos que não provenham do tempo ou do uso, assim como a devolve-la, ao final da locação, em idênticas condições.

CLÁUSULA NONA - DO ISOLAMENTO/ADAPTAÇÕES - As obras/reformas de adaptação necessárias para isolamento das áreas ou adaptação às condições de funcionamento da atividade prevista, serão realizadas às expensas da **LOCATÁRIA**, sob a supervisão do **LOCADOR** e na forma do projeto fornecido pelo **LOCADOR**, sem que à **LOCATÁRIA** caiba direito a compensação e/ou retenção.

PARÁGRAFO ÚNICO - As obras/reformas acima mencionadas, bem assim toda e qualquer benfeitoria realizada incorporar-se-ão ao imóvel, renunciando a **LOCATÁRIA**, neste ato, expressamente, ao direito de retenção, indenização, pagamento ou compensação. Poderá o **LOCADOR** exigir que a **LOCATÁRIA**, por sua exclusiva conta, reponha o imóvel em seu estado anterior, uma vez finda a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA - VISTORIA - Poderá o **LOCADOR** vistoriar a área sempre que entender conveniente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA INSTALAÇÃO DE MÁQUINAS OU APARELHOS - A **LOCATÁRIA** não poderá, sem prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**, instalar no imóvel qualquer máquina ou aparelho cujo funcionamento acarrete sobrecarga na corrente elétrica.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nenhum aviso, notícia, placa, toldo ou sinal, será escrito, pintado ou fixado na parte externa do imóvel ora locado, sem prévia autorização do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SINISTRO - Em caso de incêndio, a que a **LOCATÁRIA** não der causa, ou originário de outro prédio, bem como em caso de raio ou outro qualquer acidente que acarrete a destruição total ou parcial do imóvel locado, se a **LOCATÁRIA** não preferir dar por finda a locação, isento de responsabilidade por indenização de qualquer natureza, inclusive aluguéis vincendos, poderá considerar o contrato automaticamente suspenso pelo tempo que decorrer da data do sinistro até a devolução da área totalmente reconstruída.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESAPROPRIAÇÃO - Na hipótese de desapropriação do imóvel, ficará o presente contrato rescindido de pleno direito, nada podendo a **LOCATÁRIA** reclamar do **LOCADOR** em decorrência do ato, senão contra o poder expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESCISAO - A rescisão deste contrato poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

- a) administrativamente, a qualquer tempo, por ato unilateral e escrito do **LOCADOR**, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei 8.666/93;
- b) judicialmente, nos termos da legislação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - É facultado, tanto ao **LOCADOR** quanto a **LOCATÁRIA**, dar por findo o presente contrato, isento de responsabilidade, a qualquer título, mediante simples notificação a outra parte, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO REGULAMENTO DO EDIFÍCIO - Existindo condomínio no prédio, fará parte integrante deste contrato o Regulamento do Edifício, de cujo teor a **LOCATÁRIA** admite ter pleno conhecimento neste ato, e cujas determinações se obriga a fielmente cumprir.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ABANDONO DE IMÓVEL - O locador fica expressamente autorizado a ocupar o imóvel independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário arrombá-lo, desde que fique suficientemente comprovado o seu abandono pela ausência habitual e constatada do locatário, após 2/dois/

meses de alugueis sem pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - INFRAÇÃO - A infração de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator à multa equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, irredutível, facultado a outra parte considerar rescindido o presente contrato, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - A LOCATÁRIA declara ter pleno conhecimento de que a quitação de alugueis e encargos relativos a meses subsequentes não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas neste contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente encargos fixados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Se o **LOCADOR** admitir, em benefício da **LOCATÁRIA**, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais encargos que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, esse ato não poderá ser considerado como alteração das condições deste contrato, pois se constituirá em mera tolerância do **LOCADOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Toda e qualquer citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.


CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ALIENAÇÃO - Além das partes e seus sucessores, este contrato obriga, também, na hipótese de alienação da área alugada, o terceiro adquirente a qualquer título, que deverá respeitá-lo integralmente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DISPENSA DE LICITAÇÃO - Licitação dispensada. nos termos do art. 17, §2º, I, da Lei nº. 8.666/93, por tratar-se de locação a órgão /ou entidade/ da Administração Pública.


CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO - É competente o foro desta cidade para as ações fundadas neste contrato.


E por estarem justas, contratadas e de acordo com todas e cada uma das cláusulas e condições acima enumeradas, as partes, com as testemunhas abaixo, assinam o presente instrumento, em duas vias de igual teor e forma, afim de que produza a avença os seus regulares efeitos, inclusive perante terceiros.

Caçapava do Sul, 01 de setembro de 2017


SERGIO LUIZ BATISTELLA ZAMBONATO
Banco do Brasil S.A.
Locador


GIOVANI AMESTOY DA SILVA
PREFEITURA DE CAÇAPAVA DO SUL
Locatária


Camila Rafaela da Rosa Machado
CPF 03959529058
Testemunha


Jaqueline Seixas Bitencourt
CPF 60890002053
Testemunha

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

MAPA DE RATEIO DE DESPESAS

Para cálculo do rateio das despesas e encargos, de que trata o Parágrafo Segundo da Cláusula Quinta do Contrato de Locação ao qual este documento se integra, serão considerados os seguintes critérios:

1. Energia Elétrica

- 1.1. A despesa será calculada em função da área ocupada e da quantidade de turnos de ocupação (Área do segundo pavimento 553,43 m² / área total 1.167 m² = 47,42 %);
- 1.2. Os horários previstos em contrato de demanda firmado entre o Banco e a concessionária de energia elétrica para redução do consumo deverão ser igualmente respeitados pelo locatário.
 - 1.2.1. As multas decorrentes do descumprimento do acordo, as quais o locatário der causa, serão integralmente assumidas por ele.

2. Água e Esgoto

- 2.1. A despesa será calculada considerando a área ocupada, o número de ocupantes e a quantidade de turnos de ocupação (Área do segundo pavimento 553,43 m² / área total 1.167 m² = 47,42 %);

3. Impostos


- 3.1. Haverá isenção do IPTU referente à área locada a Prefeitura;

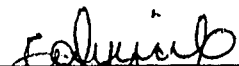
4. Despesas de Condomínio

- 4.1. As despesas de condomínio, abaixo relacionadas, serão rateadas entre as partes proporcionalmente às áreas ocupadas (Área do segundo pavimento 553,43 m² / área total 1.167 m² = 47,42 %);


a) serviço de limpeza;

Caçapava do Sul RS, 01 de Agosto de 2017


Sérgio Luiz Batistella Zambonato
Banco do Brasil S.A.
Locador


Camila Rãniele da Rosa Machado
CPF 03959529058
Testemunha


Stívani Amestoy da Silva
Município de Caçapava do Sul
Locatária


Jaqueline Seixas Bitencourt
CPF 60890002053
Testemunha



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ 08.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2351 – Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 – Caçapava do Sul

COMUNICAÇÃO INTERNA Nº. 038/2019

Origem: Secretaria de Município da Fazenda.

Destino: Procuradoria Geral do Município

Senhor Procurador,

Conforme contato verbal entre o Procurador Geral do Município e o servidor desta Secretaria Fileno Correa, encaminhamos cópia do Contrato celebrado com o Banco do Brasil para o aluguel do 2º piso do imóvel localizado à Rua Benjamin Constant, 686, onde está localizada a Secretaria da Fazenda, para a viabilidade de colocação de um número de Contrato desta Prefeitura para inserção no LicitaCon e posterior empenho para pagamento.

Caçapava do Sul, 07 de fevereiro de 2019.



Ildko Nakashima Mota,
Secretária de Município da Fazenda.