PROCURADORIA JURÍDICA / CMS
EXAMINADO E APROVADO

CONTRATO/CMS Nº. 13/2021
PROCESSO CMS DE ORIGEM Nº. 331/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR E A EMPRESA NOVA BAHIA EMREENDIMENTOS S.A.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.674.402/0001-86, com sede à Praça Thomé de Souza, s/nº, Nesta Capital, CEP nº 40.020-010, neste ato representada por seu Presidente, o Excelentíssimo Senhor Vereador **GERALDO ALVES FERREIRA JÚNIOR**, conforme DOL nº 5.899, Ano XXX, p. 24, datado de 12/02/2021, devidamente autorizado pelo art. 35, I e XIX, da Resolução nº 910/1991, publicada no DOM de 16 e 17/05/1991, doravante denominada **LOCATÁRIA** e, do outro lado, a empresa **Nova Bahia Empreendimentos S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.018.500/0001-53, com sede à Travessa da Ajuda, nº 38, loja 02, Centro, Salvador, Bahia, CEP nº 40.020-030, neste ato representada pelo seu Diretor **Sr**. **Antonio Jefferson Mazzafera e Silva**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº MG-4.013.109, expedida pela SSPMG, inscrito no CPF sob o nº 738.772.476-87, residente e domiciliado na Rua da Consolação, nº 3688, Ap 1201, Cerqueira César, São Paulo, São Paulo, CEP nº 01416-002, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar este **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO**, resultante do Termo de Dispensa de Licitação nº 19/2021, com fundamento no art. 24, inciso X da Lei Federal nº. 8.666/93, consoante instrução do Processo Administrativo CMS nº 331/2021, que se regerá pelo disposto nas Leis Federais nº 8.245/1991 e nº 8.666/1993, e na Lei Municipal nº 4.484/1992 (no que couber), bem como pelas cláusulas e condições que anunciam a seguir, de comum acordo, ressaltando-se, desde já que ficam fazendo parte integrante deste instrumento, independentemente de transcrição, os seguintes documentos:

a) Termo de Referência;

b) Proposta apresentada pelo Locador aos 03/05/2021; e

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

c) Processo Administrativo CMS nº 331/2021.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

1.1. A Câmara Municipal de Salvador possui 23 (vinte e três) salas alugadas que atendem às demandas dos Gabinetes dos Vereadores.

1.2. São 10 (dez) contratos de aluguel com 9 (nove) locadores.

1.3. Os contratos, em sua maioria, tem mais de 05 (cinco) anos de vigência. As salas são localizadas em prédios diferentes, antigos, cuja manutenção, na maioria dos casos, se torna precária, elevando assim seus custos.

1.4. Diante desse cenário constado por essa Diretoria Administrativa, após muitas reuniões e estudo para adequação dessas unidades, decidimos pela readequação das mesmas. Assim, a solução encontrada foi unificar a localização dessas salas em um único prédio, como já funciona a maioria dos Gabinetes dos Vereadores.

1.5. Desse modo, fomos em busca de um imóvel que se adequasse ao que pretendíamos e depois de uma vasta pesquisa, o imóvel encontrado foi o localizado na Rua Ajuda, n° 15, ed. Moreira, localizado ao lado da sede da Câmara Municipal de Salvador.

1.6. Dessa forma, garantiremos melhor produtividade, controle, logística e segurança, pois não será mais necessário deslocamento para unidades distantes dos gabinetes, bem como melhor produtividade, logística e segurança para as unidades do Administrativo, pois estarão mais próximo da presidência e das diretorias legislativa e comunicação.

1.7. Em relação a gestão dos contratos de locação, estes serão melhor geridos, pois teremos apenas um Locador. Nos contratos anteriores, temos mais de Locador, muitos tem pendência de documentação, o que dificulta a continuidade da contratação.

1.8. O modelo de contratação desejado é o “built to suit”, no qual a Administração pode firmar contrato de locação de bens imóveis, no qual o Locador realiza prévia reforma, nos moldes que a Câmara solicitar, em contra partida, tem uma prazo de contrato mais estendido para ”reaver” o seu investimento.

1.9. Com esse modelo de contratação teremos redução de custos, pois a unidade será toda reformada, diminuindo o gasto com manutenção e energia, bem como com o aluguel.

1.10. A justificativa integral, bem como os documentos, dentre eles, parecer técnico e jurídico, que deram lastro a esta contratação encontram-se no autos do processo administrativo nº. 331/2021.

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO E DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 Este Contrato reger-se-á por suas cláusulas, bem como pelos preceitos de direito público, especialmente pelas disposições das Leis Federais nº. 8.245/1991 e nº 8.666/1993, das Leis Municipais nº 9.452/2019, nº 4.484/1992 (no que couber) e nº 8.421/2013 (CADIN), bem como dos Decretos Municipais nº 26.142/2015, 10.267/1993, nº 15.984/2005, e, ainda, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos, as disposições de direito privado e demais atos normativos aplicáveis.

2.2 Na execução deste contrato deverão ser obedecidas rigorosamente todas as normas aplicáveis, quais sejam: Leis, Decretos, Portarias, Instruções e Resoluções, e demais Normas Federais, Estaduais e Municipais que sejam pertinentes.

2.3 Integram o presente Contrato como se aqui transcritos fossem, a proposta de preço da **LOCADORA**, as especificações e demais elementos que compuseram o processo de contratação, em especial o Termo de Dispensa e o Termo de Referência e seus anexos, caso existam.

2.4 Havendo divergência entre este Contrato e o Termo de Referência, prevalecerão as disposições deste último.

2.5 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n° 8.666, de 1993, 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 – DO OBJETO

3.1. A **LOCADORA** dá em locação ao **LOCATARIO** o imóvel urbano não residencial situado na Rua Ajuda, n° 15, ed. Moreira, Centro, Salvador/BA, localizado ao lado da sede da Câmara Municipal de Salvador, objeto da matrícula n° 16.925, do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA, para que no mesmo se instalem órgãos da CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR - CMS.

CLÁUSULA QUARTA - DA ENTREGA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

4.1. Acordam as partes que a realização de reformas e adequações do imóvel serão executadas e custeadas pela LOCADORA, conforme etapas descritas no Termo de Referência, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da assinatura deste contrato.

4.1.1. A reforma será dividida em 2 (duas) etapas: a primeira é a reforma conforme Termo de Referências e anexos do Processo Administrativo 331/2021 e a segunda é a obra do elevador conforme Termo de Referência e anexos do Processo 331/2021.

4.1.2. A segunda etapa começará após aprovação do IPHAN, conforme consta nos autos do Processo 331/2021 e Termo de Referência. A contratada terá um prazo de 12 (doze) meses para conclusão da obra.

4.2. As reformas e adequações que trata o item 4.1 serão realizadas seguindo as plantas anexas ao presente instrumento contratual;

4.3. Nenhum valor de aluguel será devido pelo LOCATÁRIO a LOCADORA antes da conclusão das reformas e adequações fixadas no item 4.2;

4.4. Concluída a obra, a LOCADORA deverá expedir comunicado de conclusão da mesma, concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para que o LOCATÁRIO possa realizar vistoria técnica da obra, com vistas a verificar se o imóvel encontra-se em perfeitas condições para ser ocupado e plenamente utilizado pela Câmara Municipal de Salvador, documento este que passa a fazer parte integrante do presente contrato;

4.5. Constatado que o imóvel encontra-se em plenas condições de uso, deve o LOCATÁRIO providenciar o competente Termo de Recebimento de Imóvel, contendo a data de recebimento da chaves,

4.6. Estando o imóvel em plena condição de uso, mediante assinatura do Termo de Recebimento do Imóvel, tem-se por iniciada a obrigação do LOCATÁRIO de pagar os aluguéis.

4.7. Exceto nas hipóteses de caso fortuito e força maior plenamente comprovada, em caso de atraso na entrega da obra, considerando o prazo constante nesta Cláusula, item 4.1, incorrerá a LOCADORA em multa a ser paga ao LOCATÁRIO no valor de 1/30 avos do aluguel mensal por dia de atraso.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

5.1 O presente contrato terá duração de 20 (vinte) anos de vigência, contada a partir do Termo de Recebimento do Imóvel, podendo ser prorrogado nos termos legais, de acordo com os interesses das partes, mediante termo aditivo contratual, condicionado este, nos exercícios subsequentes, à existência de dotação orçamentária própria.

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

5.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

5.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR, DO REAJUSTE E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 O valor do aluguel aqui ajustado, referente a conclusão da primeira etapa, é de R$ 24.500,00 (vinte e quatro mil e quinhentos reais) por mês, sem incidência de taxa de condôminio, correspondendo ao global de R$ 5.880.000,00 (cinco milhões, oitocentos e oitenta mil reais), consentâneo com o valor vigente no mercado imobiliário e deverá ser pago até o décimo dia útil do mês subsequente ao mês vencido, devendo ser creditado no Banco Caixa Econômica Federal, Agência 0061, Op 003, Conta 00005386-1, em nome da LOCADORA. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas a partir da emissão do Termo de recebimento do imóvel, com a efetiva entrega das chaves, pelo LOCATÁRIO, devendo o fiscal do contrato entregar tal documento à Dirad e esta à Supervisão de Licitações Contratos e Convênios.

6.1.1 Após a conclusão da segunda etapa o valor mensal será acrescido de R$2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais).

6.2 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX) I = (6/100) I = 0,00016438

[redacted]

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

365 TX = Percentual da taxa anual = 6%.

6.3 O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, poderá ser formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

6.4 O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses, a contar do início de sua vigência; nos períodos subsequentes poderá haver reajuste com base na última data do período anterior, utilizando-se a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou de índice oficial que venha a ser adotado para a atualização monetária dos tributos municipais, acumulado em 12 (doze) meses, na forma do art. 1º do Decreto Municipal nº 15.709/2005 e do art. 17, § 6º, da Lei Municipal nº 7.186/2006. O reajuste, se devido, necessitará do requerimento expresso da LOCADORA junto a DIRAD.

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

6.6 As despesas deste contrato correrão à conta da Unidade Gestora: 200002 UG CMS – Câmara Municipal do Salvador – CMS; Projeto/Atividade: 01.031.0018.250101 – Manutenção dos Serviços Técnicos e Administrativos – CMS; Classificação da Despesa: 33.90.39 0.1.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, do Orçamento vigente da LOCATÁRIA. A dotação ocorrerá no exercício de 2021 e no exercício subsequente, em sendo o caso.

6.7 Em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos e de outras providencias de ordem administrativa, não se configurará mora do LOCATÁRIO nos 02 (dois) primeiros meses do exercício financeiro (janeiro e fevereiro), ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o último dia útil do terceiro mês do exercício financeiro;

6.8 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.9 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade fiscal, certidões emitidas, e regularidade frente aos bancos de dados governamentais aplicáveis da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento;

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

desde já sendo exigível que a LOCADORA envie para a fiscalização mensalmente esses documentos solicitados pela Câmara;

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

6.11 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato

6.12 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.13 O LOCATÁRIO fica autorizado a promover, unilateralmente, a utilização dos créditos decorrentes dos aluguéis para o adimplemento dos débitos apontadas no Cadastro Informativo Municipal - CADIN, até a respectiva regularização, nos termos do art. 34-B, §1º, acrescentado à Lei Municipal nº 8421/2013, devendo-se atentar para o procedimento a que se refere o § 2, do art. 34-B, da mesma lei.

6.14 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.15 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela.

6.16 Caso a LOCATÁRIA pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1. Obriga-se a LOCADORA a tudo quanto vem expressamente previsto no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91, bem como, no que couber, as disposições da Lei Federal 8.666/93 e, especialmente, a:

7.1.1. Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, sem qualquer defeito, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

7.1.2. Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel pelo LOCATÁRIO.

7.1.3. Garantir o LOCATÁRIO contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso, usufruto ou habitação.

7.1.4. 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;

7.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.

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

7.1.7. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

7.1.8. A LOCADORA obriga-se, em caso de alienação do imóvel objeto do presente contrato, a fazer cumprir os termos deste contrato pelos adquirentes, obrigando-se, ainda, a averbar a locação junto a matrícula do imóvel, nos termos do art. 8º da Lei Federal 8.245/91, averbação esta que será providenciada em até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste contrato, sob pena de desconto de 5% (cinco por cento) no valor do aluguel mensal por dia de atraso no cumprimento desta providencia.

7.1.9. Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Contrato

7.1.10. A LOCADORA, com relação ao bem imóvel objeto de locação neste contrato, fica isento do pagamento do Imposto sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano - **IPTU**, enquanto perdurar a LOCAÇÃO, nos termos do art. 83, inciso VIII, da Lei Municipal 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município de Salvador). **Para fazer *jus* a esta isenção a LOCADORA deve apresentar requerimento junto A SEFAZ nos termos do que reza o art. 35 do mesmo diploma Legal citado.**

7.1.11. A Taxa de Coleta, Remoção e destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD não incide sobre a unidade imobiliária objeto de locação neste contrato,

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

nos termos do art. 163, inciso V, da Lei Municipal ir 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município de Salvador).

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

7.1.13. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

7.1.14. Pagar as despesas extraordinárias do condomínio, conforme art. 22, inciso X e parágrafo único, da Lei Federal 8.245/91 entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

i. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

ii. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

iii. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

iv. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

v. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

vi. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

vii. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

viii. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga (em havendo);

7.1.15. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

7.1.16. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

7.1.17. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, devendo comprovar à LOCADORA;

7.1.18. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

7.1.19. Fazer constar da vistoria prévia quando da entrega das chaves ao LOCATÁRIO, a expressa referência a eventuais defeitos existentes, sob pena de, sendo os mesmos descobertos sob constatação técnica posterior, ficar a LOCADORA obrigada ao quanto disposto no item 4.1.4

7.1.20. Fazer constar da vistoria final (item 5.3), quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início de Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o LOCATARIO de realizar qualquer reparo e/ou indenização posterior.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. Obriga-se o LOCATÁRIO a tudo quanto vem expressamente previsto no Art. 23 da Lei Federal 8.245/91, bem como as disposições da Lei Federal 8.666/93 e, especialmente, a:

8.1.1. Utilizar o imóvel para o fim especifico ou correlato a que foi destinado;

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

8.1.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz e condomínio (em havendo), estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.

8.1.4. É vedado ao LOCATÁRIO sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;

8.1.5. O LOCATÁRIO, ao final da locação, retirará os aparelhos elétricos e eletrônicos por ele instalados, bem como as cortinas, divisórias, móveis e/ou outros bens que não afetem as benfeitorias de base ou a estrutura física do imóvel e que tenham sido providenciados para a melhor utilização do imóvel a finalidade pública

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

8.1.6. O LOCATÁRIO deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas ou caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel.

8.1.7. 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;

8.1.8. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

8.1.9. Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

8.1.10. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, 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 n° 8.245, de 1991;

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

8.1.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

8.1.14. 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 à LOCATÁRIA;

8.1.15. Pagar as <u>despesas ordinárias de condomínio</u>, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

i. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum, limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

ii. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

iii. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer (em sendo o caso);

iv. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas (em sendo o caso);

v. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

vi. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

vii. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

viii. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

ix. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado

x. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos (em sendo o caso).

CLÁUSULA NONA - DOS REPAROS E DAS BENFEITORIAS

9.1 O LOCATÁRIO obriga-se a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa.

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

9.2 Obriga-se a LOCADORA a executar no imóvel locado as reparações de que venha o mesmo a necessitar, que não constituam encargo do LOCATÁRIO, nos termos do caput desta Cláusula.

9.3 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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, sendo facultado ao LOCATÁRIO levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

9.4 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

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

9.6 Será devida indenização, pela LOCADORA, em razão da execução, pelo LOCATÁRIO, das reparações de que trata o item 9.2, desta Cláusula assim como em razão da realização das obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vista a sua utilização, quando houver impossibilidade de levantamento destas, desde que as mesmas venham a agregar valor ao imóvel.

9.7 As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pela LOCADORA quando por ela previamente autorizadas.

9.8 Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1 O presente contrato será rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial no caso de expiração de sua vigência acompanhada de ausência de manifestação de interesse das partes em prorrogá-lo, bem como nas hipóteses de incêndio ou desmoronamento/desabamento ou qualquer outro sinistro que torne inviável a manutenção da execução contratual, ou se:

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

10.1.1. Quaisquer das partes contratantes infringirem obrigações legais ou descumprirem quaisquer das cláusulas do presente contrato, total ou parcialmente, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

10.1.2. O imóvel for desapropriado por ente diverso do LOCATÁRIO, hipótese em que nenhuma indenização será devida a LOCADORA por parte do LOCATÁRIO, cabendo aquele, pleitear os seus direitos junto ao Poder expropriante;

10.1.3. O LOCATARIO necessitar, por motivo de força maior ou relevante interesse público, desocupar o imóvel antes do termo final do contrato avisando a LOCADORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, acordando as partes, neste caso, e desde já, a dispensa da multa prevista no caput do Art. 4º da Lei 8.945/91 e de qualquer outro pagamento em decorrência desta desocupação

10.2 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.

10.3 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.

10.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n° 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

10.5 **Findo o prazo do contrato de locação e havendo recusa da LOCADORA em receber as chaves do imóvel, deve o LOCATÁRIO notifica-la extrajudicialmente para recebe-las**, o que pode ser feito no endereço físico ou no endereço de e-mail constantes do preâmbulo deste contrato, se desobrigando do pagamento do aluguel e, persistindo a recusa, deve o LOCATÁRIO ingressar com medida judicial cabível para a entrega das chaves em Juízo.

10.6 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

10.7 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

10.8 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.

10.9 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

i. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

ii. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

iii. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

11.1 A fiscalização e o acompanhamento deste Contrato caberá à servidora **Carolina Piton Pedreira Cruz, mat. nº 17.745**, a quem compete verificar se a LOCADORA está executando corretamente os serviços, obedecendo aos termos deste Contrato e os demais documentos que o integram.

11.2 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e/ou prepostos (em sendo o caso).

11.3 Qualquer exigência da fiscalização, inerente ao objeto e termos do presente instrumento, deverá ser prontamente atendida pela LOCADORA, sem ônus para a LOCATÁRIA.

11.4 Ao fiscal do Contrato caberá solicitar, receber e atestar os serviços e realizar avaliações.

11.5 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.

11.6 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.

11.7 A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, nos termos do Decreto Municipal nº 15.984/2005 c/c a Lei Federal nº. 8.666/93, 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 0,3% (três décimos por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso sobre o valor mensal da locação por dia de atraso injustificado;

c. Compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Salvador, pelo prazo de até dois anos;

e. 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 sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

13.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

13.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

13.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3. 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, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

13.4. 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.

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

13.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

13.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro Municipal de Fornecedores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA COBRANÇA JUDICIAL

14.1 As multas devidas pela LOCADORA serão cobradas através de processo de execução, ressalvada a cobrança direta mediante glosa de créditos, desde que tenha tramitado o processo administrativo adequado, no qual fora assegurada a ampla defesa e o contraditório, nos termos do Decreto Municipal nº 15.984/2005.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1 Elege-se o foro da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, para dirimir as dúvidas e resolver as controvérsias decorrentes da execução deste Contrato.

E, por estarem, assim, justas e acertadas, assinam este instrumento, por meio de certificado digital, em conjunto com 02 (duas) testemunhas.

Salvador, de de 2021.

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

PROCURADORIA JURÍDICA / CMS
EXAMINADO E APROVADO

CONTRATO/CMS Nº. 13/2021
PROCESSO CMS DE ORIGEM Nº. 331/2021

Assinado via certificado digital
GERALDO ALVES FERREIRA JÚNIOR
REPRESENTANTE DA **LOCATÁRIA**

Assinado via certificado digital
ANTONIO JEFFERSON MAZZAFERA E SILVA
REPRESENTANTE DA **LOCADORA**

Testemunhas:

Assinado via certificado digital
CPF nº

Assinado via certificado digital
CPF nº

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

Testemunha -
DANIELA COSTA CRUZ
797.156.725-15

Data: 23-06-2021 13:38:52.660 GMT-03:00

Testemunha -
TIAGO ALMEIDA NEVES
017.896.305-41

Data: 23-06-2021 13:49:27.800 GMT-03:00

Outorgo a emissão de Contrato e autorizo a contratação -
GERALDO ALVES FERREIRA JUNIOR
409.132.605-68

Data: 23-06-2021 14:01:43.628 GMT-03:00

Documento examinado e aprovado -
LUCIANO GOMES BARROS PEREIRA
669.214.225-34

Data: 23-06-2021 15:50:19.660 GMT-03:00

ANTONIO JEFFERSON MAZZAFERA E SILVA: 73877247687

Assinado digitalmente por ANTONIO JEFFERSON MAZZAFERA E SILVA: 73877247687
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU={EM BRANCO), OU=07003506000101, CN=ANTONIO JEFFERSON MAZZAFERA E SILVA: 73877247687
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2021-06-30 10:24:04
Foxit Reader Versão: 9.4.1

Este documento foi assinado com certificado digital conforme padrão determinado por ICP-BRASIL. Visualize as assinaturas na pagina de PROTOCOLO DE ASSINATURAS, última página do documento.