



## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Contrato n.º 021/2023  
Processo Administrativo n.º 721/2022

**TERMO DE CONTRATO, QUE ENTRE SI FAZEM DE UM LADO A CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E DE OUTRO LADO A EMPRESA J&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA**, pessoa jurídica de direito público interno, órgão de Poder Público Legislativo do Município de Cariacica, com sede à Rodovia BR 262, km 3,5, s/nº, Campo Grande, Cariacica/ES, e anexo na Rua Waldemar Siepierski, nº 200, Condomínio Villaggio Campo Grande Comercial, Rio Branco, Cariacica/ES, CEP: 29147-600, inscrita no CNPJ sob o nº 27.469.873/0001-02, neste ato representada por seu Presidente o Sr. **KARLO AURÉLIO VIEIRA DO COUTO**, brasileiro, casado, CPF 017.089.517-33, neste ato denominada **LOCATÁRIO**, e a **J&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede à Av. Mario Gurgel, nº 3525 Bairro Campo Grande, Cariacica – ES, inscrita no CNPJ sob o número 48.635.625/0001-56 neste ato representada por seu responsável legal o Sr. **JANDAIR FREITAS DA SILVA** inscrito no CPF 526.924.001-63, doravante denominada **LOCADOR**, resolvem assinar o presente contrato de **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**, em conformidade com os termos da Lei nº 10.520/2002 subsidiada pela Lei n.º 8.666/93 suas alterações posteriores, Lei Complementar n.º 123/2006, e o Processo Administrativo n.º 721/2022, que passa a fazer parte integrante deste instrumento, independente de transcrição, juntamente com a Proposta Comercial apresentada pelo **LOCADOR**, ficando, porém, ressalvadas como não transcritas, as condições nela estipuladas que contrariem as disposições deste Contrato, que reger-se-á pelas cláusulas seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Contrato de Prestação de Serviços de locação de imóvel comercial, de pessoa jurídica, constituído de 21 (vinte e uma) salas, localizado na Avenida Expedito Garcia, nº 412, bairro Campo Grande, Município de Cariacica, destinado à instalação, acomodação e funcionamento dos seguintes setores da Câmara Municipal de Cariacica: Copa/Almoxarifado, Tecnologia da Informação (TI) e 19 (dezenove) Gabinetes Parlamentares e 21 (vinte e uma) vagas de garagem, em estacionamento coberto na Rua Edgar Gonçalves, esquina com a Rua Álvaro Pedro Miranda, bairro Campo Grande, Cariacica - ES.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA/EXECUÇÃO/PRORROGAÇÃO**

2.1 O presente contrato terá sua vigência desde a data da assinatura, com termo final em 60 (sessenta) meses.

2.2. A vigência deste contrato poderá ser prorrogada nos termos do art. 57 da Lei nº 8.666/93.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES**



### 3.1. LOCADOR:

3.1.1. Disponibilizar o imóvel, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após assinatura do contrato, entregando-o em perfeito estado de conservação tanto no aspecto físico, quanto às instalações elétricas, hidráulico/sanitárias;

3.1.2. Providenciar todo o reparo que se fizer necessário para a manutenção do imóvel em perfeito funcionamento;

3.1.3. Garantir, durante a vigência deste contrato, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas quando da contratação.

3.1.5. É de responsabilidade do locador a apresentação do laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, após a assinatura do contrato.

### 3.2. LOCATÁRIO:

3.2.1. Pagamento de taxa de consumo de água, luz, taxa condominial, IPTU, seguro de incêndio e telefone;

3.2.2. Conservar o imóvel em boas condições de higiene e conservação, zelando pelas instalações hidráulicas e elétricas, enquanto perdurar a locação, restituindo o imóvel no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

3.2.3. Promover as suas expensas as adaptações que se fizerem necessárias para atendimento à sua finalidade de uso, comunicando com antecedência o LOCADOR sua intenção.

3.2.4. Para estabelecer um parâmetro na aplicação do que prevê a cláusula 2.1.1, o LOCATÁRIO fará um laudo técnico do estado em que recebe o imóvel que será firmado também pelo LOCADOR, passando o mesmo a integrar o presente termo na qualidade de anexo.


## CLÁUSULA QUARTA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

4.1. As sanções estabelecidas nos artigos 86 a 88 da Lei 8.666/93 e suas alterações, aplicam-se neste capítulo, aos locatários que, por ação ou omissão:

- Descumprirem as normas deste contrato;
- Causarem o retardamento da execução do contrato;
- Fizerem declaração falsa ou cometerem fraude;
- Não mantiverem a proposta;
- Inexecutarem total ou parcialmente o contrato;
- Infringirem os princípios contratuais;
- Praticarem qualquer ato, com dolo ou culpa, que venha a causar prejuízo ao Município.

4.2. As sanções aplicáveis às condutas descritas no item anterior são:

- advertência;
- multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor do aluguel, por dia de atraso injustificado das providências determinadas pela fiscalização;
- multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato;

  
Karlo Aurelio Vieira do Couto  
Presidente  
Câmara Municipal de Cariacica



d) suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos.

e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração 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 o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior;

4.3. No caso de aplicação das sanções previstas nas alíneas “a” e “d” do item anterior, é facultada a apresentação de defesa prévia, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

4.4. As sanções previstas no item 4.2 poderão ser aplicadas conjuntamente sem prejuízo da reparação dos danos causados à Administração e de outras responsabilidades advindas do ato.

4.5. A sanção estabelecida na alínea “e” do item 4.2 é de competência exclusiva do Ordenador de Despesas, facultada a defesa do punido, no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

4.6. A multa prevista na alínea “b” do item 4.2 será calculada do momento em que ocorreu o fato gerador e ultrapassado o limite máximo ali estabelecido ensejará rescisão contratual.

4.7. A aplicação de três advertências, seguidas de justificativas não aceitas, é causa de rescisão contratual, ficando a cargo da Administração decidir sobre a oportunidade e conveniência de rescindir.

4.8. A Câmara poderá considerar outros fatos que não o simples atraso no cumprimento da obrigação para entender cancelado o Contrato.

4.9. Poderão ser considerados inidôneos ou receberem pena de suspensão, as empresas ou profissionais que, em razão dos contratos regidos pela Lei 8.666/93:

a) Tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação; demonstrarem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

## CLÁUSULA QUINTA - VALORES, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTES

5.1. O valor a ser pago mensalmente pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR é de **R\$ 37.000,00 (Trinta e sete mil reais)**, vencíveis no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

5.2. O valor anual a ser pago pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR será de **R\$ 444.000,00 (quatrocentos e quarenta e quatro mil reais)**, equivalente a 12 (dozes) meses, referente a 21 (vinte e uma) salas comerciais.

5.3. O pagamento será efetuado apenas mediante a apresentação dos seguintes documentos devidamente protocolados no Setor de Protocolo da Câmara Municipal de Cariacica:

5.3.1. Fatura atestada pela Secretaria solicitante do serviço e ou/material;

5.3.2. Certidão negativa de débito da Fazenda Pública Estadual;

5.3.3. Certidão conjunta de débito relativa à Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

5.3.4. Certidão Negativa da Prefeitura Municipal de Cariacica.

Karlo Aurelio Vieira do Couto  
Presidente  
Câmara Municipal de Cariacica



5.4. A cada 12 meses de vigência do presente contrato, o mesmo poderá ter o seu valor reajustado sendo corrigido pelo Índice Geral de Preços Médios- IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas no período anterior, tendo-se como mês de referência o imediatamente antecedente ao da data de correção, sendo que, caso o IGPM seja negativo, não haverá reajuste.

5.4.1. Compete ao LOCADOR requerer o reajuste contratual, obedecido ao prazo estabelecido na subcláusula anterior.

5.5. O LOCATÁRIO depositará, a título de caução, em conta poupança, autorizado e regulamentado pela Câmara Municipal de Cariacica, o valor equivalente a 02 (dois) alugueis, revertendo em benefício do LOCATÁRIO todas as vantagens dela decorrentes por ocasião da soma respectiva, conforme preceitua o § 2º, Artigo 38 da Lei 8245/1991.

## CLÁUSULA SEXTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1. Os recursos necessários ao pagamento das despesas decorrentes do objeto ora licitado, correrão a cargo da seguinte dotação orçamentária e elemento de despesa:

Dotação Orçamentária: 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PJ

Fonte de Recurso: RECURSOS PRÓPRIOS

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS

7.1. Fica ao LOCATÁRIO a responsabilidade em zelar pela conservação e limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção, sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma, correrão por conta do mesmo.

7.1.1. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença.

7.1.2. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado sem prévia autorização por escrito do LOCADOR.

7.1.2.1. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.


7.1.2.2. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

7.1.3. Deverá o LOCADOR promover os reparos que lhe incumbirem e se fizerem necessários para manter o imóvel locado no estado de uso a que se destina, sob a pena de redução do aluguel proporcionalmente à área afetada em decorrência do reparo não realizado e ao número dos dias que excedem ao prazo fixado para o conserto, podendo até ocorrer a retenção do imóvel por parte do locatário até que o locador o indenize integralmente.

7.1.4. A redução proporcional do aluguel será exigível se comunicado ao LOCADOR para a realização dos reparos ao seu encargo e esta não os efetivar no prazo de 15 (quinze) dias.

## CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

8.1. Constituem motivos para a rescisão do presente contrato:

  
Karlo Aurelio Vieira do Couto  
Presidente  
Câmara Municipal de Cariacica



- 8.1.1. O não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;  
8.1.2. O cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;  
8.1.3. Desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como a de seus superiores;  
8.1.4. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera Administrativa a que está subordinado o LOCADOR e exaradas no processo Administrativo a que se refere o Contrato.

8.2. A rescisão amigável do presente CONTRATO poderá ser solicitada pelo LOCATÁRIO, caso em que se considerará o mês da data da comunicação expressa feita ao LOCADOR e o mês subsequente para sua conclusão.

8.3. Este contrato poderá ainda ser rescindido de pleno direito pelo Locatário, independentemente de notificação ou interpelação judicial, nos termos do disposto no Capítulo III, Seção V, artigos 77 a 80, da Lei nº. 8.666/93.

## CLÁUSULA NONA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

9.1. A execução do presente Contrato será acompanhada e fiscalizada, nos termos do Artigo 67 da Lei nº 8.666/93, que deverá atestar, mensalmente, a realização dos serviços contratados.

9.2. A ação da fiscalização não reduz nem tampouco exclui a responsabilidade da Contratada perante a Administração e terceiros;

## CLÁUSULA DÉCIMA – DO REPRESENTANTE DA CONTRATADA

10.1. Representará o LOCADOR na execução do ajuste, primeiramente, a Sra. **LARISSE FREITAS TAQUETTI SILVA**, brasileira, inscrito no CPF/MF sob o nº. 132.598.027-70

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

11.1. Caberá a Câmara a publicação do extrato deste Contrato.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO E BASE LEGAL

12.1. Este contrato fundamenta-se:

I. quanto à sua admissibilidade, no art. 24, incisos IV e X, da Lei nº. 8.666/93;

II. nos termos propostos pelo locador que, simultaneamente:

- a) Constem no processo administrativo nº.695/2023;  
b) Não contrariem o interesse público;

III. nas determinações do Código Civil Brasileiro e da Lei nº. 8.245, de 18/10/1991;

IV. no que couberem as determinações da Lei nº. 8.666/93;

V. nos preceitos de direito público,

12.2. Nos casos em que houver omissão legal ou contratual a questão será dirimida pela aplicação dos princípios gerais de direito e acordo *inter partes*.

Karlo Aurelio Vieira do Couto  
Presidente  
Câmara Municipal de Cariacica



## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

13.1. O presente contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas, nos termos do artigo 65 da Lei 8.666/93 e demais legislações aplicáveis.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 – As comunicações relativas ao presente contrato serão consideradas como regularmente feitas, se entregues ou enviadas por carta protocolada, por e-mail ou por fax, no endereço constante do Preâmbulo.

14.2 – As comunicações feitas por e-mail ou fax deverão ser realizadas em remessas do original, dentro de 24 (vinte e quatro) horas.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da Vara dos Feitos da Fazenda Pública Municipal de Cariacica para dirimir quaisquer dúvidas que decorram direta ou indiretamente do presente Contrato.

Assim, por estarem de acordo, lavraram este Contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Cariacica - ES, 29 de dezembro de 2023.

**KARLO AURÉLIO VIEIRA DO COUTO**  
Presidente da Câmara Municipal de Cariacica  
CONTRATANTE

J E M EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
LTDA:48635625000156

Assinado de forma digital por J E M  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
LTDA:48635625000156  
Dados: 2023.12.29 13:02:05 -03'00'

JANDAIR FREITAS DA  
SILVA:52692400763

Assinado de forma digital por  
JANDAIR FREITAS DA  
SILVA:52692400763  
Dados: 2023.12.29 13:02:20 -03'00'

**JANDAIR FREITAS DA SILVA**  
J&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
CONTRATADA

### TESTEMUNHAS:



Documento assinado digitalmente  
LARISSA FREITAS TAQUETTI SILVA  
Data: 29/12/2023 13:05:42-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nome:  
CPF:

Nome:  
CPF: