



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

**MINUTA DE CONTRATO EMERGENCIAL**

**CONTRATO Nº 009 / 2023**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 695/2023**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº XXX/2023 - ART. 24, INCISO IV, LEI 8.666/93**

**CONTRATO EMERGENCIAL, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM, DE UM LADO, A CÂMARA  
MUNICIPAL DE CARIACICA, E DE OUTRO  
LADO, LORENGE - SPE 123  
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,  
COM ANUÊNCIA DE BANESTES S/A,  
VISANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
COMERCIAL.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA**, pessoa jurídica de direito público interno, órgão do Poder Público Legislativo do Município de Cariacica, com sede na 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, inscrito no CPF de nº 017.089.517-33, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, **LORENGE SPE 123 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.**, estabelecida na Rua Alfredo Alcure, esquina om Rodovia BR 262, S/Nº, qd. 16, Campo Grande, Cariacica/ES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.952.710/0001-09, neste ato representada pelo sr. **JOSÉ ELCIO LORENZON**, brasileiro, divorciado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº. 244.117.607-20, portador da Carteira de Identidade RG nº. 204.084-SSP/ES, neste ato denominado simplesmente **LOCADOR**, e **BANESTES S.A - BANCO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, inscrita no C.N.P.J. sob o número 28.127.603/0001-78, com sede à Av. Princesa Isabel, 574, Centro, Vitória-ES, neste ato representado por seus bastantes procuradores: **GILLIARD FERRARI**, brasileiro, casado, bancário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03682979901-DETRAN/ES, expedida em 22/05/2015, inscrito no CPF/MF sob o nº 091.103.427-70, residente e domiciliado na Avenida João Mendes,1528/1404, Praia de Itaparica, Vila Velha, ES, e **MARIA ELIANE GORZA FERREIRA**, brasileira, natural de Vitoria-ES, casada, bancária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 588.103 - SSP/ES, inscrita no CPF/MF sob o nº 826.709.607-82,, neste ato denominado simplesmente **ANUENTE/LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO EMERGENCIAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**, por execução direta, nos termos da Leis Federais nº 8.245/1991, 8.666/1993 e alterações posteriores, aplicando-se, ainda, demais legislações aplicáveis à matéria, conforme autorização no Processo Administrativo n.º 695/2023-1, juntamente com a Proposta Comercial da LOCADORA,



## **CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

que passa a fazer parte integrante deste instrumento, independentemente de transcrição, ficando porém, ressalvadas como não transcritas as condições nela estipuladas que contrariem as disposições deste contrato, que reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes:

### **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

I - O LOCADOR E LOCATÁRIO firmaram o Contrato de Locação nº 001/2018, visando a abrigar diversas dependências da Câmara Municipal de Cariacica. O referido contrato teve prazo de vigência de 05 anos, tendo o dia 07/03/2023 como data final.

II - Faltando pouco mais de 1 mês para o fim da vigência contratual, o LOCADOR encaminhou comunicado informando ao LOCATÁRIO acerca da impossibilidade de renovação contratual, dado que os imóveis objeto da locação seriam objeto de venda em pagamento ao ANUENTE/LOCADOR, ora terceiro.

III - Após ser notificada e ciente das necessidades de desocupação dos imóveis locados ao fim da vigência contratual, o LOCATÁRIO deu continuidade ao procedimento licitatório (proc. adm. nº 721/2022), iniciado em 06 de maio de 2022, no intuito de reunir outros imóveis aptos a abrigar parte da estrutura da CMC. Contudo, dadas as específicas necessidades dessa Casa de Leis, ainda nenhum concorrente foi habilitado.

IV - Assim sendo e no intuito de se formalizar a permanência da CMC nas salas por mais 6 (seis) meses, período no qual deverá haver a conclusão de novo procedimento licitatório para locação de imóvel destinado a abrigar as dependências do LOCATÁRIO, as partes celebram o presente contrato.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Constitui objeto do presente contrato a Locação de Imóvel, constituído de 21 (vinte e uma) salas, situado na Rua Alfredo Alcure, esquina com Rodovia BR 262, S/Nº, qd. 16, Campo Grande, Cariacica/ES, destinado a acomodar os seguintes setores: Copa, TI e 19 (dezenove) gabinetes.

1.2. As unidades objeto da locação são as seguintes:

<b>Nº Sala</b>	<b>Nº Matrícula</b>
<b>SALA 1501</b>	<b>62470</b>
<b>SALA 1502</b>	<b>62471</b>
<b>SALA 1503</b>	<b>62472</b>
<b>SALA 1504</b>	<b>62473</b>





**CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

SALA 1505	62474
SALA 1506	62475
SALA 1507	62476
SALA 1510	62479
SALA 1511	62480
SALA 1512	62481
SALA 1515	62484
SALA 1516	62485
SALA 1517	62486
SALA 1518	62487
SALA 1519	62488
SALA 1520	62489
SALA 1522	62491
SALA 1523	62492
SALA 1524	62493
SALA 1525	62494
SALA 1526	62495

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

**2.1. LOCADOR:**

2.1.1. Disponibilizar o imóvel para ocupação imediata, entregando-o em perfeito estado de conservação tanto no aspecto físico, quanto às instalações elétricas, hidráulico/sanitárias;

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

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

2.1.4. 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.

2.1.5. Pagamento do IPTU e outros impostos que incidam sobre a propriedade do imóvel.

2.1.6. É de responsabilidade do locador a apresentação do laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a assinatura do contrato.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

### **2.2. LOCATÁRIO:**

2.2.1. Pagamento de taxa de consumo de água, luz, taxa condominial e telefone;

2.2.2. 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.

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

2.2.4. 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 TERCEIRA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

3.1. 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:

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

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

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





## CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA ESTADO DO ESPIRITO SANTO

3.3. 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.

3.4. As sanções previstas no item 3.2 poderão ser aplicadas conjuntamente sem prejuízo da reparação dos danos causados à Administração e de outras responsabilidades advindas do ato.

3.5. A sanção estabelecida na alínea "e" do item 3.2 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.

3.6. A multa prevista na alínea "b" do item 3.2 será calculada do momento em que ocorreu o fato gerador e ultrapassado o limite máximo ali estabelecido ensejará rescisão contratual.

3.7. 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.

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

3.9. 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 QUARTA - VALORES, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTES**

4.1. O valor a ser pago mensalmente pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR é de **R\$ 25.795,96 (vinte e cinco mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa e seis centavos)**, vencíveis no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

4.2. O valor global a ser pago pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR será de **R\$ 154.775,76 (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e setenta e cinco reais e setenta e seis centavos)**, equivalente a 06 (seis) aluguéis.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

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

- 4.3.1. Fatura atestada pela Secretaria solicitante do serviço e ou/material;
- 4.3.2. Certidão negativa de débito da Fazenda Pública Estadual;
- 4.3.3. Certidão conjunta de débito relativa à Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;
- 4.3.4. Certidão Negativa da Prefeitura Municipal de Cariacica.

4.4. 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.

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

### **CLÁUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

5.1. Os recursos orçamentários necessários ao pagamento das despesas decorrentes do objeto deste contrato, correrão à conta da dotação orçamentária abaixo discriminada, até o valor global de R\$ 154.775,78 (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e setenta e cinco reais e setenta e oito centavos).

### **CLÁUSULA SEXTA - VIGÊNCIA**

6.1. O prazo de vigência do presente contrato emergencial será de 180 (cento e oitenta) dias, ou até a conclusão do procedimento licitatório em andamento (Processo Administrativo nº 721/2022), contados a partir do dia 07/03/2023.

6.2. A publicação do extrato do contrato na imprensa oficial será feita a expensas do LOCATÁRIO, de acordo com o estabelecido no artigo 61 da Lei nº. 8.666/93.

### **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.





## CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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:

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 pelo / fiscalizada pela **Servidora Paula Cavalcanti Aires**, nos termos do artigo 67 da Lei nº. 8.666/93, que deverá atestar a realização dos serviços contratados.



**CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA  
ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

9.2. Embora haja fiscalização por parte dessa Câmara, isso não excluirá e nem tampouco reduzirá a responsabilidade do locatário.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DO REPRESENTANTE DA CONTRATADA**

10.1. Representará o LOCADOR na execução do ajuste, primeiramente, o Sr. **JOSÉ ELCIO LORENZON**, brasileiro, divorciado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº. 244.117.607-20, portador da Carteira de Identidade RG nº. 204.084-SSP/ES, pela LORENGE SPE 123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA e, posteriormente, o senhor GILLIARD FERREIRA, já qualificado, pelo BANESTES SA.

**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*.

**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 – DA ALTERAÇÃO DO (S) LOCADOR (S)**

14.1. Como o (s) imóvel (is) objeto do presente contrato foi (ram) ofertado (s) em dação em pagamento em ação judicial, no transcorrer do presente contrato haverá a sucessão contratual da Lorenge 123 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. para o Banco Banestes S/A.





## CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

14.2. A sucessão contratual ocorrerá através de notificação extrajudicial ao LOCATÁRIO, devidamente instruída com a (s) certidão (ões) de ônus do (s) imóvel (is), constando como novo proprietário o ANUENTE/LOCADOR, BANCO BANESTES S/A.

14.3. Com o recebimento da notificação extrajudicial pelo LOCATÁRIO acerca da sucessão contratual, a Lorenge 123 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda fica excluída da presente relação contratual.

14.4. As parcelas mensais constantes do subitem 4.2 serão devidas a Lorenge 123 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda até o dia do recebimento da notificação extrajudicial pelo Locatário sobre a sucessão contratual. A partir do dia subsequente do recebimento da notificação extrajudicial, as parcelas mensais serão devidas ao Banco Banestes S/A.

### 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, 07 de março de 2023.

KARLO AURELIO  
VIEIRA DO  
COUTO:01708951733

Assinado digitalmente  
por KARLO AURELIO  
VIEIRA DO  
COUTO:01708951733  
Data: 2023.05.31  
10:47:58 -03'00'

## CÂMARA MUNICIPAL DE CARIACICA

Locatário

JOSE ELCIO  
LORENZON:24411760720

Assinado de forma digital por JOSE ELCIO  
LORENZON:24411760720  
Dados: 2023.05.30 16:52:54 -03'00'

## LORENGE SPE 123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA

Locador

GILLIARD  
FERRARI:09110342770

Assinado de forma digital por  
GILLIARD FERRARI:09110342770  
Dados: 2023.05.30 17:32:23  
-03'00'

MARIA ELIANE GORZA  
FERREIRA:8267096078

Assinado de forma digital por MARIA  
ELIANE GORZA  
FERREIRA:82670960782  
Dados: 2023.05.30 17:35:03 -03'00'

## BANESTES S.A – BANCO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Anuente/Locador

DIEGO  
MOURA  
FADINI

Assinado de forma  
digital por DIEGO  
MOURA FADINI  
Dados: 2023.05.30  
16:55:54 -03'00'

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

GUSTAVO FONTANA  
ULIANA:10404472796

Assinado digitalmente  
por GUSTAVO  
FONTANA  
ULIANA:10404472796  
Data: 2023.05.31  
11:32:52 -03'00'

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF: