

## ANEXO III

### MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Por este instrumento particular de Contrato de Locação, as partes adiante nomeadas e devidamente qualificadas, contratam a locação de um imóvel, nos seguintes termos e condições a que se obrigam:

#### 1 – PARTES

1.1 - LOCADOR: **SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO - SESC**, Administração Regional no Estado do Espírito Santo, instituição de direito privado sem fins lucrativos, instituída pelo Decreto-Lei n.º 9.853, de 13 de setembro de 1946, com regulamento aprovado pelo Decreto Federal, n.º 61.836, de 05 de dezembro de 1967, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.305.785/0001-24, localizada na Praça Misael Pena n.º 54, Parque Moscoso, Vitória/ES, doravante denominado CONTRATANTE, neste ato representado pelo seu Diretor Regional, XXX ;

1.2 - LOCATÁRIA: XXX, estipulam e aceitam de forma recíproca o seguinte:

#### 2 - OBJETO

2.1 - Este contrato tem por objeto a locação de um imóvel urbano, não residencial, edificado nas dependências do Centro de Turismo Social e Lazer de Praia Formosa, compreendendo: compreendendo 01 (um) restaurante com cozinha, ocupando área de 2.450 m<sup>2</sup>, câmara de resfriamento e câmara de congelamento, cada uma com 12,40 m<sup>2</sup>, lanchonete principal na Praça da Baleia ocupando área de 1.075 m<sup>2</sup>, câmara de resfriamento com 7,04 m<sup>2</sup>, câmara de congelamento com 8,88 m<sup>2</sup>, bar da piscina com área de 793 m<sup>2</sup>, minibar no parque aquático com área de 37,12 m<sup>2</sup>, bar do mirante e copa de apoio, com área de 299 m<sup>2</sup>, módulos de apoio para eventos com 4.220 m<sup>2</sup>, câmara cloro gás de resfriamento com 30,96 m<sup>2</sup>, sendo certo que o imóvel a ser locado faz parte do Centro de Turismo Social e Lazer de Praia Formosa do SESC/ES, no endereço Rodovia do Sol, s/nº – Km 35 – Santa Cruz – Aracruz/ES. CEP: 29.199-548.

2.2 – Além das instalações descritas no item anterior, a LOCATÁRIA também recebe, como itens que compõem o bem locado e que deverão ser devolvidos ao final do contrato, em perfeitas condições de conservação e uso, os bens relacionados no “**INVENTÁRIO DE BENS PATRIMONIAIS**”, que seguirá como ANEXOS IV, V e VI do presente instrumento.

2.3 – Os objetos locados serão destinados exclusivamente para a exploração de atividades de restaurante, bar e lanchonete, não podendo assim ser desvirtuada a utilização do bem.

#### 3 - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

3.1 - Por parte da CONTRATANTE, será responsável pela gestão do contrato o Coordenador de Contratos e Convênios, atualmente XXX; e como fiscal do contrato fica indicado o Gerente da Unidade, atualmente XXX.

3.2 – Deverá a CONTRATADA manter a qualidade nos serviços ofertados aos hóspedes, podendo o SESC, a qualquer momento, fiscalizar o cumprimento das obrigações, além de realizar pesquisa de satisfação aos hóspedes para confirmação da qualidade dos serviços.

#### **4 – VALOR E FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE**

4.1 – Para remuneração do LOCADOR, a LOCATÁRIA pagará mensalmente 6,8% (seis inteiros e oito décimos, por cento) sobre o faturamento total do mês anterior, os quais serão pagos até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, prorrogável para o primeiro dia útil seguinte, nos casos de recair em feriados, ou finais de semana.

4.2 – Os valores poderão ser pagos preferencialmente via boleto bancário e na impossibilidade de emissão de boleto, poderão ser pagos por depósito bancário, conforme os seguintes dados: XXX.

4.3 – Além dos valores aqui especificados, a LOCATÁRIA deverá arcar ainda com o consumo de energia elétrica das instalações locadas, inobstante as cobranças realizadas pela concessionária constarem como titular o LOCADOR, comprometendo-se a providenciar a substituição de titularidade junto à Concessionária de Serviço Público, quando isso for possível, ou arcando com os valores conforme medidores instalados para apuração do consumo.

4.4 – Os alugueres pagos fora do prazo aqui estabelecido, serão acrescidos de multa fixada em 2% (dois por cento), além de juros mensais de 1%, calculados na proporção dos dias de atraso até o efetivo pagamento dos valores.

4.5 – Se o atraso no pagamento do aluguel mensal for superior a 30 (trinta) dias, além das penalidades acima estabelecidas, o LOCADOR poderá dar por finda a locação, exigindo-se a imediata devolução dos bens locados, permanecendo a cobrança e demais acréscimos até a efetiva devolução de todos os bens locados.

#### **5 – PRAZO**

5.1 – O presente contrato é estabelecido pelo prazo de 60 (sessenta) meses, período máximo estabelecido no normativo vigente e considerado como suficiente para compensar eventuais investimentos realizados pela LOCATÁRIA para operacionalização das atividades, estabelecendo-se seu início para o dia XX/XX/XXXX, com término previsto para XX/XX/XXXX.

5.2 – O contrato permanecerá vigente por mais 60 (sessenta) dias, possibilitando o efetivo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelas partes, especialmente apuração do último faturamento, inventário e vistoria dos bens a serem devolvidos ao proprietário.

5.3 – Durante todo o período de validade do contrato e até a efetiva devolução da posse dos bens por parte da LOCATÁRIA em favor do LOCADOR, os bens deverão ser mantidos pela LOCATÁRIA, que se compromete a restituir os mesmos no mesmo estado em que os recebeu, ressalvados os desgastes pelo uso normal.

5.4 – Nos casos de desgaste dos bens pelo uso normal, ou danos causados por terceiros, usuários do estabelecimento, deverá a LOCATÁRIA informar ao LOCADOR, por escrito, no prazo de 7 (sete) dias, para que sejam avaliadas as condições do ocorrido, elaborando-se relatório para apresentação do Diretor

Regional, que avaliará as condições e definirá pela necessidade ou não de ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo LOCADOR, dando-se baixa dos bens danificados junto ao setor de patrimônio e contabilidade.

5.5 - A CONTRATADA deverá manter durante a vigência deste contrato as condições de habilitação apresentadas quando da contratação, em especial a regularidade fiscal.

## **6 – CONDIÇÕES GERAIS E OBRIGAÇÕES**

6.1 – Com exceção das obras que importem na segurança do imóvel, todas as outras ficarão a cargo da LOCATÁRIA.

6.2 – Obriga-se a LOCATÁRIA a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e a não fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do LOCADOR.

6.3 – A LOCATÁRIA autoriza o LOCADOR, ou seu mandatário, a vistoriar o imóvel, estando o consentimento já presente no presente ajuste de vontades.

6.4 – Fica vedada a cessão, transferência ou sublocação dos bens locados, sem prévia autorização do LOCADOR.

6.5 – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCATÁRIA desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, sendo de direito exclusivo do LOCADOR haver do Poder Expropriante a indenização que por ventura vier a ser paga.

6.6 - Para atendimento às necessidades do SESC, as partes ajustam que as atividades da LOCATÁRIA deverão estar disponíveis até as 22:00, podendo ser estendida conforme demanda / necessidade.

6.7 – Deverá ser fornecido aos hóspedes café da manhã, almoço e jantar, conforme tarifário em vigor, conforme hospedagem contratada pelo hospede com o SESC, considerando meia pensão ou pensão completa, conforme cada caso e seguindo-se os termos previstos no procedimento licitatório.

6.8 – Os valores referentes à alimentação que constarem das hospedagens, serão recebidos diretamente pelo LOCADOR, efetuando-se repasses mensais à LOCATÁRIA, todavia, será realizada retenção de 1% de todos os valores a serem repassados, valor este que será depositado em conta remunerada, servindo como garantia do cumprimento das obrigações da LOCATÁRIA, sendo devolvidos ao final do contrato, após levantamento dos bens e apuração de eventual diferença, podendo o valor ser utilizado para cobrir eventuais danos, o que não exonera a LOCATÁRIA de arcar com a justa indenização complementar, caso isso seja necessário.

6.9 - Para os períodos de baixa temporada, fica a LOCATÁRIA facultada a manter fechados os pontos de atendimento secundários, consistindo em quiosques e bar do parque aquático, devendo, considerando os índices de ocupação, abrir os referidos pontos de atendimento aos finais de semana, ou ainda quando ocorrerem grandes convenções.

6.10 - Quando houver a contratação de artistas e/ou grupos musicais, a LOCATÁRIA se compromete a disponibilizar recursos para, em regime de parceria

com o LOCADOR, auxiliar no custeio do evento, devendo a quota parte de cada um ser avaliada e estabelecida em comum acordo.

6.11 – Qualquer modificação ou benfeitoria no imóvel só poderá ser realizada com autorização escrita do LOCADOR, ficando incorporadas ao imóvel e não dando qualquer direito de retenção ou indenização à LOCATÁRIA, não importando se tratem de benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias.

6.12 – As partes elegem o Foro da Comarca da Capital, juízo de Vitória/ES, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste CONTRATO com a expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

6.13 – Fica estabelecida que, em caso de infração ao disposto no presente instrumento, a parte que der causa deverá pagar à outra parte uma multa, no valor de 03 (três) alugueres vigentes, ficando a parte inocente facultada em considerar resolvido o contrato, independentemente de qualquer notificação prévia.

E, por estarem assim justos e contratados, na presença das testemunhas abaixo assinadas e para um só efeito legal, firmam, por si e seus sucessores, em 02 (duas) vias, o presente instrumento.

Vitória - ES, XX de XXXX de 2022.

SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – Sesc-AR/ES  
XXX  
Diretor Regional – Locador

XXX  
Locatário

**Testemunha:**

Assinatura:

Nome:

CPF:

**Testemunha:**

Assinatura:

Nome:

CPF: