

MINUTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, COM OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS PARA FORNECIMENTO DE ALIMENTAÇÃO EM UNIDADE DE HOTELARIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as PARTES, a saber, **SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO - SESC AR/ES**, empresa com sede na Praça Misael Pena, nº 54, Parque Moscoso, na cidade de Vitória/ES, CEP: 29018-300, inscrita no CNPJ sob o nº. 05.305.785/0001, neste ato representado por XXX, que para os atos da vida civil que se refiram ao Sesc/ES passa a indicar como seu endereço o mesmo da Instituição, doravante denominada CONTRATANTE; e XXX, doravante simplesmente denominada CONTRATADA, têm entre si justo e contratado o que segue.

1) DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação de um imóvel, não residencial, edificado nas dependências do Centro de Turismo Social e Lazer de Domingos Martins, localizado na R. Ayrton Senna, s/nº, Distrito de Soído, Domingos Martins-ES, sendo parte do imóvel compreendendo:

a) RESTAURANTE: salão: 388,90m², cozinha básica 26,01m², dependências de apoio 90,37m², dependências sanitárias 29,42m².

b) BISTRÔ: salão: 208,76m², área de apoio 64,45m², dependências sanitárias 36,56m²;

c) ÁREA DE LAZER: em construção conforme projeto, salão: 96,66 m², cozinha básica 16,80 m², lavabo 5,60 m², dependências sanitárias: 16,27 m², deck: 502,52 m², cocção: 17,17 m², apoio: 8,72 m², lavagem: 6,01 m², guarda-louça: 6,29 m², circulação interna: 4,99 m²;

1.2 – 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 ANEXO VII do presente instrumento.

1.3 – 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, devendo os serviços relacionados com alimentação prover as necessidades da Unidade de Hotelaria, podendo ainda atender ao público externo.

1.4 – Em virtude das especificidades desta relação, aplicam-se conjuntamente dispositivos inerentes às locações não residenciais, assim como relacionados à prestação de serviços, considerando a finalidade de prestar-se os serviços de alimentação aos hóspedes da Unidade de Domingos Martins.

2 - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Por parte da CONTRATANTE, será responsável pela gestão do contrato XXX; e como fiscal do contrato XXXX.

3 – VALOR, FORMA DE PAGAMENTO

3.1 – Para remuneração do LOCADOR, a LOCATÁRIA pagará, a cada decêndio, a importância equivalente a XXX,XX % (tantos por cento) de seu faturamento, cujos ciclos de medição ocorrerão sempre com fechamento nos dias 10, 20 e último dia de cada mês, com pagamento até o décimo dia subsequente ao ciclo de fechamento da medição, prorrogável o pagamento para o primeiro dia útil seguinte, nos casos de recair em feriados, ou finais de semana.

3.2 – Os valores poderão ser pagos por depósito bancário, conforme os seguintes dados: XXXXXX, tendo como favorecido o SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC AR/ES, CNPJ/MF n.º 05.305.785/0001-24.

3.3 – Em caso de valores inerentes às alimentações recebidos diretamente pelo LOCADOR, considerando a possibilidade de venda de diárias com pensão completa, meia pensão, apenas com café da manhã, ou ainda sem nenhuma das refeições contratadas, os eventuais valores recebidos diretamente pelo LOCADOR serão informados à LOCATÁRIA, possibilitando a compensação direta dos valores recebidos dentro dos ciclos de medição;

3.4 – Juntamente com a primeira parcela a ser paga a cada mês, compreendendo o último ciclo de medição do mês anterior, a LOCATÁRIA se compromete a efetuar o pagamento das despesas com consumo de água, energia elétrica e outras despesas de consumo apuradas no mês anterior.

3.5 – Os valores devidos pela LOCATÁRIA, por conta de eventuais hospedagens para seus empregados, utilização de lavanderia e outras, serão apuradas e pagas conforme os respectivos ciclos de medição.

3.6 – 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 próprios, instalados para apuração do consumo.

3.7 – 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.

3.8 – 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.

4 – PRAZO E MANUTENÇÃO DA RELAÇÃO

4.1 – O presente contrato é estabelecido pelo prazo de 30 (trinta) meses, período considerado como suficiente para compensar eventuais investimentos realizados pela LOCATÁRIA para operacionalização das atividades, estabelecendo-se seu início para o dia 06/07/2023, com término previsto para 05/01/2026.

4.2 – 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 LOCADOR.

4.3 – 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.

4.4 – 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 avaliação sobre a necessidade ou não de ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo LOCADOR, dando-se baixa dos bens danificados junto ao setor de patrimônio e contabilidade.

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

4.6 – Objetivando a continuidade dos serviços necessários para atendimento aos hóspedes e normal funcionamento da unidade de hotelaria, as partes ajustam que o contrato poderá ser prorrogado, pelo tempo necessário para conclusão de novo processo licitatório, permanecendo a LOCATÁRIA, tanto na posse dos bens, quanto com as obrigações de prestação de serviços, até assunção de nova LOCATÁRIA.

4.7 – Poderá ainda ser prorrogado o contrato, por igual período, desde que formalizado o interesse de ambas as partes e cumpra a LOCATÁRIA com as condições estabelecidas no presente contrato e tenha índices de satisfação dos clientes condizentes para justificar a renovação da relação, sendo necessária a formalização de termo aditivo.

5 – CONDIÇÕES GERAIS

5.1 – Com exceção das obras que importem na segurança do imóvel, todas as outras que na visão do LOCATÁRIO forem necessárias para melhorara a operacionalização das atividades, ficarão a cargo exclusivo da LOCATÁRIA, salvo se, por solicitação do LOCADOR, forem solicitadas alterações no padrão inicialmente previsto, caso em que a responsabilidade recairá sobre o próprio LOCADOR.

5.2 – 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.

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

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

5.5 – 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.

5.6 - 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, considerando para tanto a realização de eventos especiais e/ou atendimento de público em períodos de alta temporada, devendo o LOCADOR comunicar ao LOCATÁRIO, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, informando os horários especiais para início e término das atividades relacionadas com alimentação dos hospedes.

5.7 – Deverá ser fornecido aos hospedes as refeições, considerando os preços publicados na divulgação das hospedagens, respeitando-se a qualidade e variedade especificados nos documentos constantes do processo licitatório, ficando a critério do LOCATÁRIO a formação dos preços a serem praticados para o público em geral (não hospedes).

5.8 – A tabela de preço das refeições para hospedes sofrerá reajuste pelo menos uma vez ao ano, de preferência no mesmo período em que forem reajustados os preços das diárias, considerando os índices de inflação setoriais das atividades da LOCATÁRIA, ou na falta de índice específico, utilizando-se o IPC-A Acumulado.

5.9 – A montagem dos cardápios deverá priorizar os produtos locais, devendo a LOCATÁRIA atender a todos os critérios de qualidade e quantidade definidos no processo licitatório.

5.10 - Quando houver a contratação de artistas e/ou grupos musicais, em eventos programados pelo LOCADOR objetivando a promoção da unidade hoteleira, a LOCATÁRIA se compromete a disponibilizar recursos para, em regime de parceria com o LOCADOR, auxiliar no custeio do evento, arcando cada uma das partes com 50% (cinquenta por cento) dos custos.

5.11 – Poderá a LOCATÁRIA efetuar a contratação de artistas para apresentações nos espaços locados, fazendo-o às suas exclusivas expensas, ficando a seu exclusivo critério estabelecer as condições relacionadas com tais apresentações, que terão objetivo de atrair público para ampliação dos serviços de refeição.

5.12 – 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 - PENALIDADES

7.1 - Caso a LOCATÁRIA não cumpra com as obrigações estabelecidas para a presente relação, ou realize em desacordo com o que está estipulado no presente contrato, causando a suspensão e/ou interrupção no fornecimento de alimentação aos hóspedes, estará ela sujeita ao pagamento de multa compensatória ao SESC/AR – ES, correspondente a 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do aluguel mensal vigente, aplicando-se de forma cumulativa para cada dia de ocorrência.

6.2 – A penalidade estabelecida no item anterior, será aplicada de forma suplementar às penalidades definidas para o inadimplemento financeiro, devendo ainda ser apurado eventual prejuízo de indenização suplementar por eventuais danos decorrentes de inadimplemento total ou parcial na execução do objeto, considerando o direito de regresso de ações movidas por consumidores

6.3 – A CONTRATADA fica sujeita, ainda, às penalidades de: a) Advertência; b) Impedimento de licitar e contratar com o CONTRATANTE por até 02 (dois) anos.

6.4 - A critério do CONTRATANTE, as sanções poderão ser cumulativas.

7 - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1 – Além das obrigações financeiras para com o LOCADOR, a LOCATÁRIA obriga-se a prestar os serviços e fornecer os itens dentro dos padrões de qualidade exigidos pelo CONTRATANTE, estabelecidos no processo licitatório, que neste ato declara ter pleno conhecimento.

7.2 – Realizar o armazenamento e preparo dos alimentos em estreita observância às normas técnicas e legislações vigentes, bem como quaisquer ordens ou determinações do Poder Público que venham a ser exigidas, sendo responsável por todas as informações pertinentes às suas atividades, obrigando-se a corrigir devidamente quaisquer problemas na operacionalização de suas atividades, que de alguma forma, possam provocar danos à saúde humana e ao meio ambiente.

7.3 - Responsabilizar-se pelos serviços de todo quadro de colaboradores utilizados em suas atividades, mesmo que eles estejam atuando nas dependências de Unidade de Hotelaria do LOCADOR.

7.4 - Fornecer documentos que comprovem a regularidade junto a demais Órgãos fiscalizadores.

7.5 - Cumprir com todas as obrigações sociais e trabalhistas, relacionadas aos seus empregados, isentando o CONTRATANTE de qualquer responsabilidade por encargos desta natureza, devendo os mesmos, nas dependências da Unidade Hoteleira, manterem-se uniformizados e portando crachá de identificação.

7.6 - Respeitar rigorosamente a legislação específica, de forma que o LOCADOR esteja isento de quaisquer multas ou penalidades que eventualmente possam vir a ser aplicadas pelas autoridades competentes com relação a seus empregados, declarando, oportunamente, sua total responsabilidade pelo pagamento de quaisquer multas ou indenizações geradas por inobservância de tais normas.

7.7 - A LOCATÁRIA será única e exclusiva responsável por todos e quaisquer danos materiais e/ou pessoais, decorrentes dos serviços por ela executados, mesmo que atrelados às hospedagens.

7.8 - Fornecer ao CONTRATANTE todos os dados solicitados relativamente aos serviço/objeto deste contrato que se fizerem necessários ao bom andamento e acompanhamento dos mesmos.

7.9 – Cuidar não apenas do fornecimento de alimentos, mas também responsabilizar-se pela limpeza e decoração do local.

7.10 – A exceção dos itens de propriedade do LOCADOR, que serão entregues à locatária, após laudo de vistoria inicial com relação dos bens disponibilizados, que servirá de parâmetro para conferência e apuração de responsabilidades quando do término da relação, é de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA a aquisição e instalação de todos os equipamentos necessários para regular e eficaz prestação dos serviços, a exemplo: mobiliário; pratos; talheres; copos; taças; painéis; bandejas; toalhas de mesa; expositores.

7.11 – A LOCATÁRIA é responsável pelos EPIs de seus empregados vinculados às atividades deste contrato, como também da recarga dos extintores de incêndio e manutenção dos equipamentos de proteção coletiva instalados no local.

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 - Oferecer todas as condições adequadas para a LOCATÁRIA executar os serviços ora contratados e entrega dos itens.

8.2 – Manter a LOCATÁRIA sempre informada sobre a ocupação atual do Hotel, assim como reservas realizadas, possibilitando uma atuação preventiva para melhor organização das atividades, preparo dos alimentos e organização da equipe de trabalho.

8.3 - Fiscalizar a prestação dos serviços de alimentação, de modo que os mesmos sejam prestados dentro dos padrões de qualidade exigidos neste contrato.

8.4 – Cuidar da regularização geral do imóvel junto ao Poder Público, apresentando à LOCATÁRIA os documentos pertinentes à regularização e que possibilitem atender às exigências estabelecidas para o funcionamento normal das atividades da LOCATÁRIA.

8.5 – Disponibilizar para o LOCATÁRIO, de forma onerosa, 03 (três) Unidades Habitacionais, tendo como finalidade o alojamento de funcionários que estejam a serviço no Centro de Turismo, cobrando-se o preço estabelecido na tabela referente ao comerciante, deduzindo-se os valores de alimentação aplicáveis nas diárias, e sobre essa diferença aplicando o desconto de 50% (cinquenta por cento).

8.6 – Disponibilizar ao LOCATÁRIO, de forma onerosa, a possibilidade de utilização dos serviços de lavanderia da unidade hoteleira, fixando o valor de R\$1,00 (um real), por quilograma de roupa a ser lavada. Valor que será reajustado anualmente, conforme variação positiva do IPCA;

9 - DA RESCISÃO

9.1 - O descumprimento por quaisquer das partes de quaisquer obrigações assumidas, neste contrato, não sanada no prazo de 20 (vinte) dias, ensejará a sua rescisão, cabendo à parte faltosa o pagamento à parte prejudicada, das perdas e danos dele decorrentes.

9.2 - O presente CONTRATO poderá ser rescindido imediatamente, mediante simples notificação extrajudicial de uma parte a outra na ocorrência de uma das seguintes situações:

a) Falência, pedido de Recuperação Judicial ou Insolvência de qualquer umas das partes.

b) Em caso de descumprimento de quaisquer cláusulas ou obrigações ora pactuadas, ressalvadas as situações de força maior ou caso fortuito, desde que devidamente comprovadas por quem os invoque e que não possibilitem a purga da mora no prazo de 20 (vinte) dias.

c) Negligência, imprudência, imperícia, incapacidade, dolo ou má-fé por parte da LOCATÁRIA ou dos profissionais no desempenho dos serviços contratados desde que devidamente comprovados.

9.3 - O presente contrato poderá ser rescindido amigavelmente, por acordo entre as partes, mediante celebração de distrato ou unilateralmente, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, sendo que nesta hipótese, não será devido qualquer tipo de multa, apenas o pagamento dos alugueres até a desocupação do imóvel.

9.4 - O contrato também terá seu término, por culpa exclusiva da LOCATÁRIA, se não cumprir com os padrões de qualidade e especificações inerentes às refeições, definidos no processo licitatório.

10 - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 - O presente CONTRATO não representa e não implica a formação de nenhum tipo de sociedade ou associação entre o LOCADOR e a LOCATÁRIA, nem tampouco autoriza que qualquer das partes atuem como agente ou representante da outra.

10.2 - Caso qualquer disposição deste CONTRATO seja considerada nula, ilegal ou inexequível, as partes deverão negociar de boa-fé, de forma a chegar a um acordo na redação de uma nova CLÁUSULA que seja satisfatória e que reflita suas intenções, conforme expressas no presente CONTRATO, a qual substituirá aquela considerada nula, ilegal ou inexequível.

10.3 - Qualquer mudança ou alteração neste CONTRATO somente terá validade mediante a celebração de Termo Aditivo.

10.4 - Nenhuma das partes poderá ceder, transferir, dar em garantia, nem negociar com terceiros quaisquer direitos ou parte dos direitos resultantes deste CONTRATO, nem ceder posição jurídica assumida neste CONTRATO, sem o prévio consentimento escrito de todas as partes.

10.5 - O não exercício ou o atraso no exercício, por quaisquer das partes, de qualquer direito que seja assegurado por este CONTRATO ou na lei em geral, não constituirá novação ou renúncia de tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo ou sua execução.

10.6 - A LOCATÁRIA se compromete a fornecer, de forma gratuita, a alimentação necessária considerando café da manhã, almoço e jantar, de acordo com cardápio divulgado para hóspedes, quando a hospedagem for gratuita e direcionada para equipes de jornalismo ou profissionais que estejam trabalhando para a divulgação da unidade de hotelaria.

10.7 - A responsabilidade do LOCADOR e da LOCATÁRIA por perdas e danos que porventura causarem uma a outra em decorrência do inadimplemento deste CONTRATO fica limitada aos danos diretos, consoante o disposto no Código Civil Brasileiro, excluídos os lucros cessantes e danos indiretos.

10.8 - Este CONTRATO obriga as partes e seus sucessores a qualquer título, aplicando-se a este CONTRATO as leis em vigor na República Federativa do Brasil.

11 - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

11.1 - As partes convencionam, que para todos os fins necessários para execução deste Contrato, deverão cumprir com suas respectivas obrigações que lhes forem impostas de acordo com as diretrizes estabelecidas nas "Leis de Proteção de Dados Pessoais" (LGPD) que, para fins desta cláusula, significam todas as leis, regras, regulamentos, ordens, decretos, orientações normativas e auto-regulamentações aplicáveis à proteção de dados pessoais.

11.2 - Fica desde já acordado que cada parte será a única responsável por determinar sua conformidade com a LGPD aplicável a ela. Em nenhum caso, deverá haver monitoramento ou aconselhamento a outra parte sobre a LGPD aplicáveis à outra. Cada parte será responsável pela suficiência de suas políticas e salvaguardas de proteção de dados pessoais, em conformidade com a LGPD.

11.3 - Caso o LOCADOR considere, por sua livre discricionariedade e a qualquer tempo, que são necessárias medidas adicionais para regular a proteção de dados pessoais relacionadas ao cumprimento das obrigações do presente Contrato, em conformidade com a LGPD, as partes se comprometem, desde já, em executar acordos adicionais e/ou a celebrar Termo Aditivo ao presente instrumento para cumprir tal finalidade.

12 – DA GARANTIA

12.1 - Como forma de garantia das obrigações assumidas pela LOCATÁRIA, além dos valores mensais devidos, apurados nos ciclos de faturamento, deverá ser acrescido 1% em cada parcela mensal devida de aluguel, a título de caução, que será depositado em conta remunerada, com rendimento mínimo de caderneta de poupança.

12.2 – Ao final do prazo inicialmente definido para vigência do contrato, após apuração do cumprimento de todas as obrigações e não havendo diferença a ser paga pela LOCATÁRIA, o valor será liberado em favor da mesma, considerando o saldo existente na conta.

12.3 – Eventuais débitos da LOCATÁRIA para com o LOCADOR, possibilitarão o levantamento dos valores para compensação, entregando-se à LOCATÁRIA apenas o saldo remanescente.

13 - DO FORO

13.1 - As partes elegem o Foro da Comarca de Vitória/ES, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do presente contrato, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que o seja, ou possa vir a ser.

13.2 - E por estarem devidamente ajustadas, firmam as partes o presente em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Vitória/ES, XX de XXXX de 2023.