

## ANEXO I

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Processo nº. 24/035-CC

Pelo presente termo particular de contrato, as partes abaixo qualificadas, têm justo e contratado:

**LOCADOR, o SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – ADMINISTRAÇÃO REGIONAL NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº. 05.305.785/0001-24, com sede na Praça Misael Pena, nº. 54, Parque Moscoso, Vitória/ES, Cep: 29.018-300, neste ato representado por seu Diretor [REDACTED], Sr. [REDACTED], que para os atos da vida civil que se refiram ao Sesc/ES, passa a indicar como seu endereço o mesmo da Instituição;

**LOCATÁRIO, o (a) [REDACTED]**, devidamente inscrito(a) no CNPJ sob o nº. [REDACTED], com sede na Rua [REDACTED], nº. [REDACTED], Bairro [REDACTED], Município [REDACTED]/Estado [REDACTED], Cep: [REDACTED], neste ato representado por seu Representante Legal, Sr.(a) [REDACTED], nacionalidade [REDACTED], Estado Civil [REDACTED], portador(a) do RG nº. [REDACTED]/SSP-ES, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº. [REDACTED], residente e domiciliado(a) na Rua [REDACTED], nº. [REDACTED], Bairro [REDACTED], Município [REDACTED]/Estado [REDACTED], Cep: [REDACTED], que estipulam e aceitam de forma recíproca o seguinte:

#### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

1.1. O objeto do presente contrato consiste na **locação de espaço físico para fins comerciais, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses**, em atendimento às demandas do Centro de Turismo Social e Lazer Praia Formosa – CTSLPF;

1.2. São partes integrantes e indissociáveis deste instrumento, independentemente de transcrição, o Edital de Licitação – nº 24/032-CC e seus anexos, bem como a Proposta de Preços do LOCATÁRIO e demais documentos do processo administrativo de contratação.

#### **2. CLÁUSULA SEGUNDA: DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

2.1. A Fiscalização do Contrato será exercida por: Vagner de Souza Pereira;

2.2. A Gestão do Contrato será exercida por: Elizangela Carlos Pereira;

2.3. Cabe ao Sesc/ES a seu critério e, por meio do técnico/colaborador ora designado, exercer ampla, irrestrita e permanente fiscalização de todas as fases de execução do objeto contratual, sem prejuízo da obrigação deste último fiscalizar seus empregados, prepostos e subordinados:

a. Notificar o LOCADOR sobre sua inadimplência no cumprimento de obrigações, determinando sua regularização ou, sendo o caso, remetendo à autoridade competente para abertura de processo administrativo para apuração das penalidades, caso cabível;

b. A ação fiscalizadora será exercida de modo sistemático, de maneira a fazer cumprir rigorosamente os prazos, qualidade, custos e segurança, condições e qualificações previstas no contrato e seus anexos.

2.4. O exercício pelo LOCADOR do direito de supervisionar, controlar e fiscalizar a execução do objeto não atenuará, reduzirá ou eximirá qualquer responsabilidade ou obrigação do LOCATÁRIO;

2.5. O LOCATÁRIO aceita, neste ato, todos os métodos de inspeção, verificação e controle a serem adotados pela fiscalização, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e soluções de que o LOCADOR necessitar.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

3.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, o valor mensal de R\$..., desde que a fiscalização verifique a observância de todas as exigências previstas neste contrato, no Edital de Licitação e seus anexos;

3.1.1. Os preços praticados para o cumprimento deste contrato são aqueles constantes da proposta vencedora do certame, apresentada pelo LOCATÁRIO, devendo assim, ser considerado os seguintes valores:

LOTE ÚNICO		
ITEM	OBJETO	VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO MÍNIMO CONTRATÁVEL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, COMPREENDENDO 01 (UMA) LOJA DE 43 M <sup>2</sup> (12,23M X 3,50M) PARA EXPLORAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS.	R\$
VALOR TOTAL DO LOTE		R\$

3.2. O aluguel mensal deve ser pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel;

3.2.1. Os valores deverão ser pagos por depósito bancário, em conformidade com os seguintes dados: ..., tendo como favorecido o Serviço Social do Comércio – Sesc-AR/ES, CNPJ/MF n.º ...

3.3. Na hipótese de eventual atraso de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a atualização monetária do valor em atraso devido pelo LOCATÁRIO, até a data da efetiva quitação do débito, será com base no índice IGP – DI, ou seu sucedâneo, além da aplicação de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*;

3.4. 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. CLÁUSULA QUARTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

4.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

4.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;

4.2.1. Além do valor de locação, mensalmente será cobrado do locatário 5% em cima do valor de aluguel oferecido, a título de caução, 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 o LOCATÁRIO de arcar com a justa indenização complementar, caso isso seja necessário;

- 4.3. Realizar obras de conservação que o imóvel venha a necessitar, bem como o reparo de estragos provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, mediante autorização do LOCADOR, estando ciente que, durante o decurso da locação o LOCADOR não fará no imóvel, qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando, outrossim, a cargo da LOCATÁRIA tais situações;
- 4.4. Estar ciente que não poderá fazer no imóvel, sem o devido consentimento prévio e escrito do locador, qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária e que não poderá alegar retenção por benfeitorias que porventura venha a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, às quais ficarão pertencendo ao locador, podendo este mandar tirá-las a expensas da locatária, se assim lhe convier;
- 4.5. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Sesc/ES;
- 4.6. Realizar as manutenções preventivas e corretivas das máquinas, equipamentos e móveis, até o final da locação;
- 4.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, visitantes ou prepostos;
- 4.8. Responsabilizar-se pelos serviços de limpeza das áreas ocupadas;
- 4.9. Promover, diariamente, por sua conta e risco, a remoção dos detritos e restos diários de sua atividade, bem como de qualquer objeto de sua propriedade que esteja em desuso;
- 4.10. Providenciar, na periodicidade adequada, na execução dos serviços de desratização e desinsetização das dependências objeto deste contrato;
- 4.11. 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;
- 4.12. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- 4.13. Manter o funcionamento da loja todos os dias, no período de 09:00 às 21:00 horas, ficando facultativo fechar a loja para intervalo de refeição.
- 4.14. Afixar os preços em local visível para os usuários;
- 4.15. Cobrar os valores dos itens comercializados na Lanchonete diretamente dos clientes, sem participação do Sesc/ES;
- 4.16. Proibir todo e qualquer tipo de atividade comercial, que implique ou ofereça risco à segurança dos serviços e das instalações;
- 4.17. Não transferir o imóvel à terceiros, tampouco ceder, emprestar, locar ou sub-locar, no todo ou em parte, o imóvel objeto da presente locação sob pena de rescisão contratual;
- 4.18. Assegurar ao locador o direito de vistoriar o imóvel quando achar conveniente;
- 4.19. Pagar todas as taxas, licenças e tributos que incidam ou venham a incidir sobre a sua atividade;

4.20. Pagar multas impostas por órgãos em razão da sua atividade, devendo quitá-la no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após conhecimento;

4.21. Assumir todas as obrigações de natureza trabalhista, social e previdenciária para com os seus empregados;

4.22. São obrigações do LOCATÁRIO, além das eventualmente previstas no Edital e seus anexos:

- a. Observar todos os prazos, cláusulas e obrigações fixadas neste documento, no Edital e seus anexos, bem como as determinadas pela fiscalização;
- b. Credenciar e manter preposto para representá-la junto ao LOCADOR, a fim de tratar de todos os assuntos relativos à execução dos serviços;
- c. Manter atualizados, junto ao LOCADOR, seus dados relativos a telefone, e-mail e endereço;
- d. Aceitar a inspeção e fiscalização do LOCADOR e responder, tempestivamente, aos seus questionamentos, prestando esclarecimentos, fornecendo documentos e participando de reuniões sempre que solicitado;
- e. Designar equipe técnica composta por mão-de-obra especializada e qualificada em quantidade necessária a boa execução do objeto;
- f. Corrigir, total ou parcialmente, às suas expensas, o serviço prestado com vício, defeito ou incorreção apontada pela fiscalização;
- g. Manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de licitação;
- h. Indenizar o LOCADOR e/ou terceiros pelos danos que lhes causar durante a execução do objeto;
- i. Excluir da equipe designada para a execução dos serviços pessoa que se comporte de maneira indevida, atue com negligência, imprudência, imperícia ou incompetência no desempenho de suas atribuições;
- j. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato e observar as determinações da Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD);
- k. Responsabilizar-se por todas as medidas de segurança de seus empregados, prepostos e terceiros, garantindo, quando houver exigência legal, que tenham realizado os treinamentos devidos e que façam uso dos Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC).

4.23. O exercício pelo LOCADOR do direito de supervisionar, controlar e fiscalizar a execução do objeto não atenuará, reduzirá ou eximirá qualquer responsabilidade ou obrigação do LOCATÁRIO.

## **5. CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

São obrigações do LOCADOR, além das eventualmente previstas no Edital e seus anexos:

- a. Exercer ampla fiscalização sobre os serviços contratados;

- b. Fornecer ao LOCATÁRIO as informações e a documentação técnica indispensável à execução do objeto contratado, assim como acesso ao local de prestação de serviços, se necessário;
- c. Manifestar-se, em prazo razoável, sobre solicitações, cronogramas e questionamentos do LOCATÁRIO, de forma a não prejudicar a execução do objeto.

## **6. CLÁUSULA SEXTA: DO PRAZO DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA**

- 6.1. As partes convencionam que o presente contrato terá o prazo de execução de 24 (vinte e quatro) meses, a serem contados a partir do dia ....;
- 6.2. Além dos prazos de execução previstos, como forma de possibilitar às partes na realização dos procedimentos finais de ajustes e adequações, emissão de nota fiscal, aprovação e efetivação de pagamento, a vigência do contrato perdurará por mais 90 (noventa) dias;
- 6.3. Os prazos de vigência e execução contratual poderão ser prorrogados ou alterados nos termos da Resolução Sesc nº 1.593/2024;
- 6.4. A prorrogação ou alteração da vigência contratual poderá ser registrada por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, nos termos do art. 43 da Resolução Sesc nº 1.593/2024.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA: DO REAJUSTE**

Os valores indicados na cláusula terceira serão corrigidos a cada 12 (doze) meses de vigência do contrato, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou, no caso de sua exclusão, de outro índice que venha a substituí-lo;

## **8. CLÁUSULA OITAVA: DA RESCISÃO**

- 8.1. Constituem motivos para rescisão unilateral do contrato, por parte do LOCADOR, os seguintes:
  - a. O não cumprimento de cláusulas deste Termo, especificações e prazos;
  - b. O cumprimento irregular de cláusulas deste Termo, especificações e prazos;
  - c. O atraso injustificado;
  - d. A suspensão do objeto do presente Instrumento, sem justa causa e prévia comunicação ao LOCADOR;
  - e. O desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como a de seus superiores.
- 8.2. A rescisão deste Contrato poderá ser amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo, desde que haja conveniência para o LOCADOR:
  - a. A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de parecer do responsável pela contratação e de autorização escrita e fundamentada;
  - b. A rescisão deste Contrato poderá ser, ainda, judicialmente, nos termos da legislação em vigor.

8.3. Os casos de rescisão do Contrato serão formalmente motivados nos autos do processo de contratação, assegurado o contraditório e a ampla defesa;

8.4. O presente Contrato, independentemente da aplicação de qualquer penalidade, poderá ser rescindido, após regular processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa prévios;

8.5. A rescisão contratual poderá se dar cumulativamente à aplicação das penalidades previstas no Edital e seus anexos e no Contrato;

8.6. Fica, porém, estabelecido que a rescisão dar-se-á imediatamente e sem qualquer aviso extrajudicial ou judicial, nos seguintes casos:

- a. Falência ou dissolução do LOCATÁRIO;
- b. Interrupção dos trabalhos, pelo LOCATÁRIO, por mais de 10 (dez) dias consecutivos, sem motivo justificado;
- c. Não recolhimento pelo LOCATÁRIO, dentro do prazo determinado, das multas que lhe forem impostas por Órgãos Oficiais;
- d. Transferência do Contrato a terceiros no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização do LOCADOR;
- e. Negar-se a refazer qualquer trabalho realizado em desacordo com as especificações gerais e particulares de natureza contratual, no prazo que, para tanto, determinar a Fiscalização do LOCADOR;

8.7. O LOCATÁRIO assume exclusiva responsabilidade por todos os prejuízos que a rescisão, por sua culpa, acarretar ao LOCADOR.

## **9. CLÁUSULA NONA: DAS PENALIDADES**

9.1. É vedado ao LOCATÁRIO o inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, considerando-se descumprimento contratual, dentre outras, as seguintes condutas:

- a. Não atendimento às especificações técnicas previstas nos documentos que integram a contratação;
- b. Paralisação desautorizada;
- c. Entrega de mercadoria falsificada, furtada, roubada, receptada, deteriorada, danificada ou inadequada para o uso;
- d. Alteração de qualidade ou quantidade dos serviços/produtos fornecidos;
- e. Prestação de serviço em qualidade inferior ao pactuado;
- f. Não quitação de débitos junto ao Sesc/ES.

9.2. É igualmente vedado ao LOCATÁRIO a conduta ou omissão que configure inobservância à legislação vigente, à boa-fé objetiva, ou aos deveres anexos do contrato, tais quais a informação, fidelidade, respeito, probidade, cooperação e confiança;

9.3. Pelo inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, **o LOCADOR poderá aplicar ao LOCATÁRIO, separadas ou cumulativamente**, as seguintes sanções:

- 9.3.1. Advertência;



9.3.2. Rescisão unilateral por inadimplemento do LOCATÁRIO;

9.3.3. Suspensão temporária do direito de licitar ou contratar com o Sesc por prazo não superior a 03 (três) anos.

9.4. Identificado possível inadimplemento, o LOCADOR notificará o LOCATÁRIO para contraditório no prazo de 5 (cinco) dias úteis:

9.4.1. Esgotado o prazo o LOCATÁRIO, com ou sem manifestação, o LOCADOR elaborará relatório circunstanciado, que será encaminhado à Autoridade Competente do Sesc/ES para decisão acerca da aplicação de penalidades;

9.4.2. A penalidade aplicável será justificada em cada caso, a partir de ponderação que levará em conta fatores como a proporção dos prejuízos causados ao Sesc/ES, a gravidade da infração cometida, a natureza e motivação da conduta ou omissão, o caráter pedagógico e seu histórico de atuação junto ao LOCADOR.

9.5. A aplicação de uma penalidade mais grave independe da anterior aplicação de penalidade mais leve;

9.6. A aplicação das penalidades de rescisão por inadimplemento e suspensão do direito de licitar e contratar podem, mediante justificativa, quando houver quebra de confiança, levar à rescisão, pelo LOCADOR, dos demais contratos vigentes com o LOCATÁRIO.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA: DO REGIME JURÍDICO**

10.1. As partes declaram não haver entre si vínculo empregatício, sendo observados os artigos 593 e subsequentes do Código Civil Brasileiro, tendo, o LOCATÁRIO, plena autonomia na prestação dos serviços, desde que prestados conforme as condições ora pactuadas;

10.2. O LOCATÁRIO responde exclusivamente por eventual imprudência, negligência, imperícia ou dolo na execução de serviços que venham a causar qualquer dano ao LOCADOR ou a terceiros, devendo responder regressivamente caso o LOCADOR seja responsabilizado judicialmente por tais fatos;

10.3. O presente Contrato, em nenhuma hipótese, cria qualquer vínculo entre as partes, independentemente de sua natureza, espécie e ordem, visto que as relações entre as partes são de natureza civil e restringem-se aos pactos contidos no presente Contrato.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. Nenhuma das disposições deste Contrato poderá ser considerada renunciada ou alterada, salvo se for especificamente formalizada através de instrumento aditivo. O fato de uma das partes tolerar qualquer falta ou descumprimento de obrigações da outra, não importa em alteração do Contrato e nem induz a novação, ficando mantido o direito de se exigir da parte faltosa ou inadimplente, a qualquer tempo, a cessação da falta ou o cumprimento integral de tal obrigação;

11.2. Caso qualquer disposição deste Contrato seja considerada nula, ilegal ou inexigível, as partes deverão negociar de boa-fé, de forma a chegar a um acordo na relação 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 inexigível;

11.3. Qualquer tolerância do LOCADOR quanto ao descumprimento, pelo LOCATÁRIO, das Cláusulas do presente Contrato constituirá mera liberalidade, não configurando renúncia ou novação do Contrato ou de suas Cláusulas que poderão ser exigidos a qualquer tempo;

11.4. Em havendo dúvidas sobre as condições ajustadas entre as partes, deverão ser avaliados os documentos constantes do processo licitatório.


## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO FORO**

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 expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS ASSINATURAS POR MEIO DIGITAL**

Por analogia ao previsto no Código de Processo Civil (art. 784, alterado pela Lei 14.620/2023), fica admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedores de assinatura.

E por estarem devidamente ajustadas, firmam as partes o presente para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Vitória/ES, 

**SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO**



**SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO**

