

ANEXO VI - MINUTA**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL NÃO RESIDENCIAL**Referências:

Processo nº XXXX/26-CC

Contrato MXM nº ES-XX/XXXX

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

LOCADOR: SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO - Administração Regional no Estado do Espírito Santo - Sesc/AR-ES, 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 29018-300, neste ato representado por seu Diretor [Cargo], Sr. [NOME], que para atos da vida civil que se refiram ao Sesc/ES, passa a indicar como seu endereço o mesmo da Instituição;

LOCATÁRIO(A): [RAZÃO SOCIAL], devidamente inscrito (a) no CNPJ sob o nº [...], com sede na [Rua], nº [...], [Bairro], [Município]/[Estado], CEP [...], neste ato representado por seu Representante Legal, Sr.(a) [NOME], [nacionalidade], [estado civil], portador(a) do RG nº [...]/[Órgão Expedidor], inscrito(a) no CPF sob o nº [...], residente e domiciliado(a) na [Rua], nº [...], [Bairro], [Município]/[Estado], CEP [...], e-mail [endereço do e-mail]; que estipulam de forma recíproca o seguinte:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA — DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de espaço comercial não residencial destinado à operação de lanchonete/cantina, situado no Centro de Atividades de Cachoeiro de Itapemirim – CACI/Sesc-ES, na Rua Joanna Payer, nº 01/101, Bairro Aeroporto, CEP 29314-106, Cachoeiro de Itapemirim/ES, com área aproximada de 20,45 m², incluindo 01 (um) depósito de apoio interno, pelo prazo inicial de 24 (vinte e quatro) meses, destinado à comercialização de gêneros alimentícios e bebidas.

1.2. Integram este instrumento, como partes indissociáveis e independentemente de transcrição, o Edital de Licitação - nº [...]/[...]-CC e seus anexos, a Proposta Comercial vencedora apresentada pelo LOCATÁRIO(A) e os demais documentos do processo administrativo de contratação.

2. CLÁUSULA SEGUNDA — DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

2.1. A fiscalização do presente contrato, por parte do LOCADOR, será exercida por empregado(s) formalmente designado(s) para as funções de fiscalização, mediante assinatura de Termo de

Responsabilidade, que integrará este contrato como anexo. No referido termo, constarão as atribuições dos fiscais e a ciência formal de sua designação.

2.2. A gestão do contrato será exercida pelo(a) Gerente da Unidade do Sesc/ES.

2.3. O LOCATÁRIO(A), desde já, aceita e se submete a todos os procedimentos de inspeção, controle, verificação e fiscalização adotados pelo Sesc/ES, obrigando-se a fornecer prontamente todos os documentos, informações, relatórios, explicações e providências que lhe forem solicitados.

3. CLÁUSULA TERCEIRA — DO PREÇO, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O LOCATÁRIO(A) pagará ao LOCADOR, o valor mensal de R\$ [...] (**valor por extenso**), 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(A), devendo assim, ser considerado os seguintes valores:

LOTE ÚNICO		
ITEM	OBJETO	VALOR MENSAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, REFERENTE A: 01 (UMA) LANCHONETE/CANTINA COM 20,45M2 COM 01 (UM) DEPÓSITO DE APOIO INTERNO.	R\$ [...]

3.2. O aluguel mensal deve ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel.

3.2.1. Os valores deverão ser pagos por depósito bancário, tendo como favorecido o SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC-AR/ES, CNPJ n.º 05.305.785/0001-24, em conformidade com os seguintes dados: **[DADOS BANCÁRIOS]**.

3.3. Além do valor do aluguel, o LOCATÁRIO(A) se compromete a efetuar o pagamento das despesas com consumo de água, energia elétrica, gás, dedetização da lanchonete e outras despesas de consumo apuradas no mês anterior, não estando estas despesas incluídas no valor do item 3.2, inobstante as cobranças realizadas pelas concessionárias 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.

3.4. Além do valor de locação, mensalmente será cobrado do locatário 5% (cinco por cento) 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 do LOCATÁRIO(A), 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(A) de arcar com a justa indenização complementar, caso isso seja necessário.

3.5. 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(A), 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*.

3.6. 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 imóveis locados, permanecendo a cobrança e demais acréscimos até a efetiva devolução de todos os imóveis locados.

4. CLÁUSULA QUARTA — DO FOMENTO À SUSTENTABILIDADE

4.1. Como O Sesc/ES, em observância ao disposto no Artigo 23, Capítulo VII, Seção II, do Regulamento de Licitações e Contratos nº 1.593/2024, fomentará a adoção de práticas sustentáveis durante a execução contratual, estimulando a utilização racional de recursos naturais, a redução de resíduos e a promoção da responsabilidade socioambiental.

4.2. O LOCATÁRIO(A) deverá observar e adotar, sempre que possível, medidas que contribuam para a sustentabilidade, incluindo, mas não se limitando a:

- a) conservação e limpeza do espaço locado, evitando o desperdício de água, energia e insumos;
- b) destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos e do óleo de cozinha utilizado, com comprovação do descarte por meio de empresas licenciadas, quando aplicável;
- c) utilização de utensílios e embalagens biodegradáveis, recicláveis ou reutilizáveis;
- d) incentivo ao uso de fornecedores e produtos locais, priorizando materiais de menor impacto ambiental;
- e) observância às normas de segurança alimentar e ambiental aplicáveis ao funcionamento de lanchonetes/cantinas.

4.3. O descumprimento reiterado das práticas de sustentabilidade estabelecidas poderá ser considerado falha contratual, passível de advertência e registro no histórico da contratada, sem prejuízo de outras sanções previstas no edital e no contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA — DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. Além das obrigações financeiras para com o LOCADOR, o LOCATÁRIO(A) obriga-se a prestar os serviços e fornecer os itens dentro dos padrões de qualidade exigidos pelo LOCADOR, estabelecidos no processo licitatório do Edital de Licitação - nº [...] - CC, não podendo assim ser desvirtuada a utilização do bem, devendo os serviços relacionados com alimentação prover as necessidades da unidade operacional, podendo ainda atender ao público externo.

5.1.1. Oferecer cardápio diversificado com opções diversas de snacks, salgados fritos, assados, porções, pizzas, sanduíches, doces, picolés, alimentação saudável, bebidas diversas entre outros;

5.1.2. Produzir e/ou comercializar alimentos isentos de riscos de contaminação, de origem alimentar e/ou de qualquer natureza;

5.1.3. O LOCATÁRIO(A) deverá possuir todos os equipamentos necessários para início das atividades na data de assinatura do contrato.

5.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis.

5.3. Deverá atuar conforme horário de funcionamento do parque aquático do SESC Cachoeiro de Itapemirim, de terça a sexta-feira, e obrigatoriamente aos fins de semana, em todos feriados municipais, estaduais e nacionais (09h às 17h), quando o parque estiver funcionando nesses dias.

5.4. Caso a unidade precise atuar em eventos específicos, além dos dias já mencionados, o LOCATÁRIO(A) precisará se organizar para atender a demanda dos usuários nesse período.

5.5. Caso haja recessos do Sesc/ES ou fechamento do parque aquático por decisão da diretoria regional, o parque aquático permanecerá fechado e o valor correspondente ao período de fechamento será descontado da locação.

5.6. Obriga-se a não comercializar cigarros e quaisquer garrafas e/ou copos de vidro no espaço locado.

5.7. Fica expressamente proibida a venda, o fornecimento, a entrega ou a disponibilização, a qualquer título, de bebidas alcoólicas a menores de 18 (dezoito) anos, pelo LOCATÁRIO, seus prepostos, funcionários ou terceiros que atuem no estabelecimento, nos termos da legislação vigente, especialmente o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/90).

5.8. 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.

5.9. O LOCATÁRIO(A) será responsável em providenciar regularização do estabelecimento, obtendo-se todos os alvarás e licenças necessários no prazo de até 120 (cento e vinte) dias após assinatura do contrato, obrigando-se a manter todas as licenças e alvarás regulares junto aos órgãos públicos de fiscalização e controle, em especial a Vigilância Sanitária. O não atendimento deste item poderá resultar na dissolução do contrato e aplicação de multas.

5.10. Oferecer ao público preços justos, na média corrente do mercado, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária ou de custo financeiro, afixando-os em local visível para os usuários.

5.11. Cumprir com todas as obrigações sociais e trabalhistas, relacionadas aos seus empregados, isentando o LOCADOR de qualquer responsabilidade por encargos desta natureza, devendo os mesmos, nas dependências da Unidade do LOCADOR, manterem-se uniformizados, devendo também fornecer todos os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e/ ou Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC).

5.12. 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 do LOCATÁRIO(A) tais situações.

5.13. Estar ciente que não poderá fazer no imóvel, sem o devido consentimento prévio e escrito do LOCADOR, qualquer alteração ou modificação, inclusive em suas cores características, 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 do LOCATÁRIO(A), se assim lhe convier.

5.14. Inexistem bens patrimoniais do LOCADOR a serem entregues ao LOCATÁRIO(A). É de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO(A) a aquisição e instalação de todos os equipamentos necessários ao regular e eficaz funcionamento do serviço (ex.: mobiliário, pratos, talheres, copos, taças, panelas, bandejas, toalhas de mesa, expositores).

- 5.15. Responsabilizar-se pela limpeza da área coberta ao lado da lanchonete, das áreas ocupadas e, na periodicidade adequada, pela execução dos serviços de desratização e desinsetização das dependências objeto deste contrato.
- 5.16. 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.
- 5.17. Proibir todo e qualquer tipo de atividade comercial, que implique ou ofereça risco à segurança dos serviços e das instalações.
- 5.18. Não transferir o imóvel à terceiros, tampouco ceder, emprestar, locar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel objeto da presente locação sob pena de rescisão contratual.
- 5.19. Assegurar ao LOCADOR o direito de vistoriar o imóvel quando achar conveniente.
- 5.20. Credenciar e manter preposto para representá-la junto ao LOCADOR, a fim de tratar de todos os assuntos relativos à execução dos serviços, mantendo atualizados seus dados relativos a telefone, e-mail e endereço.
- 5.21. 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.
- 5.22. 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).

6. CLÁUSULA SEXTA — DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 6.1. Além das eventualmente previstas no Edital e seus anexos, exercer ampla fiscalização sobre os serviços contratados.
- 6.2. Fornecer ao LOCATÁRIO(A) as informações e a documentação técnica indispensável à execução do objeto contratado, assim como acesso ao local de prestação de serviços, se necessário.
- 6.3. Manifestar-se, em prazo razoável, sobre solicitações, cronogramas e questionamentos do LOCATÁRIO(A), de forma a não prejudicar a execução do objeto.
- 6.4. Fornecer ao LOCATÁRIO(A) os documentos pertinentes à regularização e que possibilitem atender às exigências estabelecidas para o funcionamento normal de suas atividades.

7. CLÁUSULA SÉTIMA — DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. As partes convencionam que o presente contrato terá o **prazo de vigência de 24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir do dia [...]/.../2026, com término no dia [...]/.../2028.

7.2. O prazo de vigência contratual poderá ser prorrogado ou alterado nos termos da Resolução Sesc nº 1.593/2024.

7.3. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA — DO REAJUSTE

8.1. 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;

9. CLÁUSULA NONA — DA RESCISÃO

9.1. Constituem motivos para rescisão unilateral do contrato, por parte do LOCADOR, os seguintes:

- f) O não cumprimento de cláusulas deste Termo, especificações e prazos;
- g) O cumprimento irregular de cláusulas deste Termo, especificações e prazos;
- h) O atraso injustificado;
- i) A suspensão do objeto do presente Instrumento, sem justa causa e prévia comunicação ao LOCADOR;
- j) O desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como a de seus superiores.

9.2. 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.

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

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

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

9.6. 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(A);
- b) Insolvência civil ou em Declaração Judicial de situação de dívida substancial, conforme critérios da Lei do Superendividamento (Lei 14.181/21).
- c) Interrupção dos trabalhos, pelo LOCATÁRIO(A), por mais de 10 (dez) dias consecutivos, sem motivo justificado;
- d) Não recolhimento pelo LOCATÁRIO(A), dentro do prazo determinado, das multas que lhe forem impostas por Órgãos Oficiais;
- e) Transferência do Contrato a terceiros no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização do LOCADOR;
- f) 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.

9.7. O LOCATÁRIO(A) assume exclusiva responsabilidade por todos os prejuízos que a rescisão, por sua culpa, acarretar ao LOCADOR.

10. CLÁUSULA DÉCIMA — DAS PENALIDADES

10.1. É vedado ao LOCATÁRIO(A) 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.

10.2. É igualmente vedado ao LOCATÁRIO(A) 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.

10.3. Pelo inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, o LOCADOR poderá aplicar ao LOCATÁRIO(A), separadas ou cumulativamente, as seguintes sanções:

10.3.1. Advertência;

10.3.2. Rescisão unilateral por inadimplemento do LOCATÁRIO(A);

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

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

10.4.1. Esgotado o prazo o LOCATÁRIO(A), 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;

10.4.2. 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.

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

10.6. 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(A).

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — DO REGIME JURÍDICO

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

11.2. 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 na Unidade de Cachoeiro de Itapemirim.

11.3. O LOCATÁRIO(A) 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.

11.4. 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.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. 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 cessão da falta ou o cumprimento integral de tal obrigação;

12.2. 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;

12.3. Qualquer tolerância do LOCADOR quanto ao descumprimento, pelo LOCATÁRIO(A), 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;

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DO FORO

13.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital, Vitória/ES, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — DAS ASSINATURAS POR MEIO DIGITAL

14.1. 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, XX de XX de 202X.

SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO

LOCATÁRIO

MANUTENÇÃO