

CONTRATO Nº 322/2024

REF.: PROCESSO Nº 2024.004262

DISPENSA DE LICITAÇÃO- ARTS. 29 INC. V DA LEI 13.303/2016 E 129 INC. V DO RLC.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE CELEBRAM ENTRE SI A
COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE
SANEAMENTO - CESAN – E O SR
JOSELIO DEGASPERI, NA FORMA
ABAIXO.**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a **COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO**, sociedade de economia mista estadual, com sede na Av. Governador Bley, nº 186, 3º pavimento, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 28.151.363/0001-47, doravante denominada **CESAN**, neste ato representada por seus representantes legais infra firmados, e o **SR. JOSELIO DEGASPERI**, inscrito no CPF sob nº 114.771.537-80, doravante denominado **LOCADOR**, embasados nas informações constantes no processo em epígrafe, ajustar o presente Contrato de Locação, que se regerá mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a locação de um imóvel comercial, situado na **Rua André Regattieri, nº 38, Centro, São Roque do Canaã- ES medindo 30,00 m2.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para funcionamento da agência de atendimento ao cliente do município de São Roque do Canaã.

2.2. A **CESAN** utilizará o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior para funcionamento de sua unidade, sendo-lhe facultado realizar quaisquer modificações que tenham por fim adaptar aludido imóvel a este fim.

2.3. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá a **CESAN** alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao **LOCADOR**.

2.4. Eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel pela **CESAN** poderão ser retiradas por esta a qualquer momento.

2.5. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela **CESAN**.

CONTRATO Nº 322/2024

REF.: PROCESSO Nº 2024.004262

DISPENSA DE LICITAÇÃO- ARTS. 29 INC. V DA LEI 13.303/2016 E 129 INC. V DO RLC.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1. O prazo desta locação é de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data da assinatura do referido Contrato.

3.2. A prorrogação contratual deverá seguir as orientações do Regulamento de Licitações da **CESAN** e resolução específica aplicada.

3.3. É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pela **CESAN** após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1. O valor global do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 62.400,00 (Sessenta e dois mil e quatrocentos reais)**.

4.2. O valor mensal do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 1.040,00 (Hum mil e quarenta reais)** mensais, cujo pagamento será efetuado até o quinto dia útil do mês subsequente, mediante depósito em conta bancária.

4.3. O valor do aluguel ora ajustado vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, após o que poderá ser regularmente reajustado, nos termos da legislação em vigor, de acordo com a variação do **Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA**, ou outro índice que venha a substituí-lo.

4.4. Os recursos financeiros para pagamento dos encargos resultantes deste Contrato, provêm de recursos próprios da **CESAN**.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1. Entregar à **CESAN** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento.

5.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

5.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

5.4. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

5.5. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

5.6. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

5.7. Pagamentos referentes aos impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, exceto IPTU.

CONTRATO Nº 322/2024

REF.: PROCESSO Nº 2024.004262

DISPENSA DE LICITAÇÃO- ARTS. 29 INC. V DA LEI 13.303/2016 E 129 INC. V DO RLC.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CESAN

- 6.1.** Pagar pontualmente o aluguel.
- 6.2.** Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública.
- 6.3.** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.
- 6.4.** Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 6.5.** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes.
- 6.6.** Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, **CESAN**.
- 6.7.** Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, caso as instalações sejam independentes.
- 6.8.** Pagar o IPTU.
- 6.9.** Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.
- 6.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/1991.
- 6.11.** Permitir a realização de reparos urgentes pelo **LOCADOR**, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.
- 6.12.** A **CESAN** somente poderá transferir o presente Contrato mediante autorização expressa do **LOCADOR**, salvo se a transferência for atribuída a outra entidade que, porventura, vier a substituí-la na prestação dos seus serviços públicos e do mesmo imóvel venha necessitar.

CONTRATO Nº 322/2024

REF.: PROCESSO Nº 2024.004262

DISPENSA DE LICITAÇÃO- ARTS. 29 INC. V DA LEI 13.303/2016 E 129 INC. V DO RLC.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PRERROGATIVAS DA CESAN

7.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao **LOCADOR** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

7.2. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do **LOCADOR**;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

7.3. A **CESAN** poderá rescindir o presente Contrato antes de expirado o prazo estipulado na cláusula terceira, desde que comunique por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que assista ao **LOCADOR** direito a qualquer indenização.

7.4. Se o imóvel se tornar inútil por qualquer fato não imputável à **CESAN**, considerar-se-á o presente Contrato rescindido de pleno direito, observando o prazo de comunicação prévia acima referido.

7.5. Se, durante a locação, obedecidos os dispositivos legais, for alienado o imóvel ora locado, ficará o adquirente obrigado a respeitar o presente Contrato em todas as suas cláusulas.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

8.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da **CESAN** enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- I. por mútuo acordo entre as partes, de forma amigável, nos termos do art. 9º, I, da Lei 8.245/1991;
- II. em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III. em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela **CESAN**;
- IV. em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

8.2. Na hipótese de ser o **LOCADOR** pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CONTRATO Nº 322/2024

REF.: PROCESSO Nº 2024.004262

DISPENSA DE LICITAÇÃO- ARTS. 29 INC. V DA LEI 13.303/2016 E 129 INC. V DO RLC.

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS

9.1. A **CESAN** fica desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do **LOCADOR**.

9.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela **CESAN** poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do **LOCADOR**.

9.3. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a **CESAN** autorizada a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

9.4. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pela **CESAN** poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

10.1. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a **CESAN** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR** dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

11.1. As alterações contratuais que porventura forem necessárias, serão realizadas mediante acordo entre as partes, conforme estabelecido no Inciso VII do Art. 69 da Lei nº 13.303 e no Inciso X do Art. 142 do Regulamento de Licitações da **CESAN** e será formalizada através de Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONTROVÉRSIAS

12.1. As partes estabelecem que as controvérsias poderão ser inicialmente tratadas administrativamente de forma amigável, se necessário, designando inclusive a composição de um comitê de solução de controvérsia, mediação e/ou arbitragem.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO



CONTRATO Nº 322/2024

REF.: PROCESSO Nº 2024.004262

DISPENSA DE LICITAÇÃO- ARTS. 29 INC. V DA LEI 13.303/2016 E 129 INC. V DO RLC.

13.1. Elegem, as partes, o Foro da Comarca de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, com exclusividade, para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam digitalmente o presente instrumento com certificação digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (art. 10, parágrafo 1º da MP 2200-2/2001), na presença das testemunhas abaixo.

Vitória, ES, considera-se assinado o presente instrumento na data da última assinatura digital lançada pelas partes

RAFAEL GROSSI GONÇALVES PACÍFICO

Diretor Administrativo e Comercial da CESAN

CPF nº 051.247.766-33

OZEAS GOMES FONTANA

Gerente Comercial

CPF nº 979.683.077-91

JOSELIO DEGASPERI

Proprietário Locador

CPF nº 114.771.537-80

TESTEMUNHAS:

1)

2)