

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL ES GÁS LOCATÁRIA	
ÍNDICE	
CLÁUSULAS	TÍTULO
PRIMEIRA	OBJETO
SEGUNDA	PRAZO
TERCEIRA	PREÇOS E VALOR
QUARTA	OBRIGAÇÕES DO LOCADOR
QUINTA	OBRIGAÇÕES DA ES GÁS
SEXTA	FORMA DE PAGAMENTO
SÉTIMA	OBRAS E BENFEITORIAS
OITAVA	MULTAS CONTRATUAIS
NONA	CONFORMIDADE
DÉCIMA	SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
DÉCIMA PRIMEIRA	EXTINÇÃO CONTRATUAL
DÉCIMA SEGUNDA	DISPOSIÇÕES GERAIS
DÉCIMA TERCEIRA	FORO



CONTRATO DE LOCAÇÃO "BUILT TO SUIT" DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM COMPANHIA DE GÁS DO ESPIRITO SANTO-ES GÁS E RS IMÓVEIS LTDA.

Companhia de Gás do Espírito Santo – ES GÁS, sociedade de economia mista estadual, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o CNPJ 34.307.295/0001-65, com sede na Avenida Nossa Senhora da Penha, nº 1688, Barro Vermelho, Vitória/ES, CEP 29.057-550, doravante denominada **ES GÁS**, neste ato representada pelo Diretor-Presidente, Heber Viana de Resende brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 7.129.947 MBRJ, CPF 474.968.607-78, residente e domiciliado Rua José Teixeira, Nº 188 Apto 904, Praia do Canto, Vitória-ES, e pelo Diretor de Operações, Frederico Bichara Henriques, brasileiro, casado, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 090.855.586 DIC/RJ, CPF 068.567.937-31, residente e domiciliado na Rua Carlos Nicoletti Madeira, nº 60, Bloco 1, apt. 201, Barro Vermelho, Vitória-ES.

RS IMÓVEIS LTDA., empresa inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.960.912/0001-01, com sede à Av. Nossa Senhora da Penha, 714, Conj. 1106/1115, Praia do Canto – Vitória-ES, neste ato representada por seu administrador, Renato Aboudib Sandri, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 1.235.337 SSP-ES, CPF: 054.277.637-59, residente e domiciliado na Alameda Hélio da Costa Ferraz, 145, aptº 1601, Santa Helena, Vitória-ES, doravante denominada simplesmente **LOCADOR**, e

RS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., empresa inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.538.503/0001-71, com sede à Av. Nossa Senhora da Penha, 714, Conj. 1101-1105 e 1116-1120, Praia do Canto – Vitória-ES, neste ato representada por seu administrador, Renato Aboudib Sandri, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 1.235.337 SSP-ES, CPF: 054.277.637-59, residente e domiciliado na Alameda Hélio da Costa Ferraz, 145, aptº 1601, Santa Helena, Vitória-ES, doravante denominada como **INTERVENIENTE ANUENTE**

celebram o presente Contrato ("Contrato"), regido pela Lei nº 13.303/2016, pelo Regulamento de Contratação da **ES GÁS**, pela Lei nº 8.245/1.991 e pelas normas do Direito Civil, vinculando-se as partes ao Artigo 29, inciso V, da Lei 13.303/2016 de 30 de junho de 2016 em que é dispensável a licitação no caso de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da locatária e à proposta do **LOCADOR**, sujeitando-se ainda às seguintes cláusulas e condições:



A large, stylized handwritten signature in black ink, located to the right of the circular stamp.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 – O presente Contrato tem por objeto a locação na modalidade “built to suit” de 10 salas comerciais situadas na Avenida Nossa Senhora da Penha, 714 – nºs 1101-1105 e 1116-1120, Praia do Canto, Vitória – ES, sob as matrículas 44251, 44252, 44253, 44254, 44255, 44256, 44257, 44258, 44259, 44260, constantes no Livro Registro Geral nº 2 do Cartório Castello, 2ª Zona de Vitória-ES, medindo um total de 306,3 m².

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

2.1 – O presente Contrato terá a duração de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de entrega das chaves do imóvel.

2.2 – Caso a **ES GÁS** tenha interesse, poderá, ao final do prazo do presente Contrato, prorrogá-lo segundo as mesmas cláusulas e condições pactuadas neste Contrato, até o prazo total de 5 anos do Contrato, estando desde já o **LOCADOR** de acordo com tal prorrogação, bastando para tanto a comunicação por escrito da **ES GÁS**, com antecedência mínima de 8 (oito) meses da data prevista para o término do prazo definido no item 2.1 deste Contrato.

2.3 – Ao final do prazo contratual, independentemente de aviso ou notificação, a **ES GÁS** se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, conforme condições descritas no Termo de Vistoria anexo, ressalvado o desgaste natural pelo uso do imóvel.

2.4 – O término do Contrato não importará em ineficácia da cláusula de Foro nem daquelas que definem obrigações das Partes de cumprimento posterior ao prazo do Contrato, as quais continuarão produzindo efeitos pelos prazos nelas estabelecidos ou pelos prazos prescricionais legalmente previstos.

CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇOS E VALOR

3.1 – A **ES GÁS** pagará ao **LOCADOR**, a título de aluguel mensal, o valor de R\$20.206,80 (vinte mil e duzentos e seis reais e oitenta centavos), reajustado na forma prevista no subitem 3.2

3.1.2 – O valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 meses, contados a partir da assinatura deste contrato, de acordo com a legislação em vigor, segundo a variação medida pelo IGP-M ou, na sua impossibilidade, por aquele que o substituir, pela aplicação da fórmula abaixo:

$$P = P_0 (I/I_0)$$

Onde:

P = Preço Contratual Reajustado



ES GÁS

Po = Preço Contratual Inicial

I = Valor do índice IGP-M correspondente ao mês imediatamente anterior ao da vigência do reajuste;

Io = Valor do índice IGP-M correspondente ao mês imediatamente anterior ao da assinatura do contrato do valor do aluguel

3.1.2.1 - Qualquer que seja o índice utilizado, somente serão consideradas as quatro primeiras casas decimais, sem arredondamentos.

3.2- O valor dos custos de instalação do mobiliário será no valor mensal de R\$6.753,67 (Seis mil e setecentos e cinquenta e três reais e sessenta e sete centavos) em 36 (trinta e seis) parcelas fixas, sem reajuste, juntamente com o valor do aluguel.

3.2.1- Após a quitação das 36 (trinta e seis) parcelas fixas referentes ao custo mencionado no item 3.2, o mobiliário passará a ser de propriedade da **ES GÁS** não tendo nenhum custo adicional devido.

3.2.2 – Caso ocorra a extinção do contrato ou a **ES GÁS** entregue o imóvel antes do prazo contratual, o valor remanescente da aquisição do mobiliário será pago em uma única parcela pela **ES GÁS** em conformidade com as negociações prévias ao presente ajuste.

3.3 – Na hipótese de substituição do índice de reajuste do imóvel, deverá ser celebrado um Aditivo que contemple o novo índice a ser aplicado.

3.4 – Se, na época do reajuste do imóvel, o índice de reajuste definido no Contrato ainda não tiver sido divulgado, o aluguel será pago no mesmo valor do mês imediatamente anterior, acertando-se a diferença no mês subsequente, após a divulgação do referido índice.

3.5 – A **ES GÁS**, quando fonte retentora, descontará e recolherá, dos pagamentos que efetuar, os tributos a que esteja obrigada pela legislação vigente, não tendo o **LOCADOR** direito à revisão do preço acordado em virtude da referida retenção.

3.6 – Os encargos incidentes sobre o imóvel, correspondentes a despesas condominiais, IPTU e seguro contra incêndio, queda de raio e explosão e vendaval, serão pagos pela **ES GÁS** diretamente ao responsável pelo recebimento de cada um desses encargos.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

4.1 – Entregar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus.

4.2 – Responder por qualquer dano ou prejuízo sofrido pela **ES GÁS** em decorrência da evicção do imóvel, inclusive pelas despesas e custas judiciais correspondentes.



ES GÁS

- 4.3 – Garantir à **ES GÁS** o uso pacífico do imóvel.
- 4.4 – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 4.5 – Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações.
- 4.6 – Comunicar previamente à **ES GÁS** a cessão ou penhor, a qualquer título, no todo ou em parte, dos créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos deste Contrato.
- 4.6.1 – A cessão ou penhor somente terá efeito após a concordância escrita da **ES GÁS**.
- 4.7 - Em caso de alienação do imóvel, informar ao seu adquirente a existência desta locação, obrigando-se a incluir cláusula no respectivo contrato que disponha, expressamente, a observância de todos os termos e condições desta locação e a necessidade de celebração de aditivo com a **ES GÁS**, após a realização da transferência de titularidade junto ao Registro competente. O **LOCADOR** ainda deverá expressamente informar ao adquirente que, enquanto não houver a celebração deste aditivo, não poderá a **ES GÁS** realizar o(s) pagamento(s) do(s) aluguel(is) diretamente ao adquirente.
- 4.7.1 – Em decorrência da necessidade de assinatura do aditivo mencionado no item 4.7, não haverá a incidência de juros, multas ou correção monetária no valor do aluguel, desde que a **ES GÁS** efetive o pagamento em até 30 (trinta) dias da data da assinatura do aditivo, por não configurar tal fato inadimplemento culposos da **ES GÁS**.
- 4.7.2 – Os pagamentos ao cessionário e ao credor pignoratício estão condicionados ao preenchimento pelo cedente de todas as suas obrigações contratuais.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA ES GÁS

- 5.1 – Responsabilizar-se pelos pagamentos de condomínio, tributos, seguro, energia elétrica, água, gás e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel ora locado, qualquer que venha a ser a forma da respectiva cobrança, durante a locação.
- 5.2 – Possibilitar ao **LOCADOR** efetuar a vistoria do imóvel locado, durante o prazo contratual, mediante prévio agendamento de, pelo menos, 5 (por cinco) dias úteis.
- 5.2.1 – Nas visitas ou vistorias ao imóvel serão permitidos registros fotográficos ou similares. Contudo, qualquer que seja a finalidade da vistoria, esta não poderá prejudicar as atividades da **ES GÁS**.



5.3 – Não sublocar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**.

5.3.1 – Em qualquer hipótese de sublocação, a **ES GÁS** se responsabilizará pelo integral cumprimento das obrigações constantes neste Contrato, inclusive a desocupação ao final da presente locação.

5.4 – A **ES GÁS** se obriga a conservar o imóvel ora locado, conforme o Termo de Vistoria (Anexo I), mantendo-o sempre em bom estado de limpeza e conservação e responsabilizando-se pelos seus acessórios e instalações, mantendo-os em perfeito funcionamento e fazendo os reparos necessários, a fim de restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente de seu uso normal.

5.5 – A **ES GÁS** usará o imóvel apenas para a instalação de escritório administrativo, não podendo ser utilizado para finalidades diversas, sem o consentimento prévio e escrito do **LOCADOR**, vedada a negação de consentimento imotivada.

5.5.1 – O descumprimento do disposto no item acima acarretará a aplicação da multa prevista no item 9.2.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE PAGAMENTO

6.1 – A **ES GÁS** pagará ao **LOCADOR** o valor do aluguel e do ressarcimento de instalação de mobiliário, conforme Cláusula Terceira, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

6.1.1 – O pagamento será realizado por meio de crédito em conta-corrente do **LOCADOR**, que deverá, para tanto, cadastrar uma conta única junto à **ES GÁS**, valendo o seu comprovante como recibo de quitação para todos os fins e efeitos de direito.

6.1.1.1 - Caso o **LOCADOR** necessite alterar sua conta única cadastrada na **ES GÁS**, deverá solicitar tal alteração através de canal eletrônico disponibilizado pela **ES GÁS** ou emitir comunicação formal à **ES GÁS** com prazo de 30 dias de antecedência em relação ao primeiro pagamento a ser efetuado nessa nova conta única.

6.1.2 – O **LOCADOR** deverá encaminhar à **ES GÁS** um documento de cobrança para fins de pagamento do aluguel, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis da data de seu vencimento.

6.1.2.1 – A apresentação do documento de cobrança fora do prazo previsto no item 7.1.2 ou em desconformidade com as disposições do item 7.1.3 poderá implicar no adiamento do pagamento por



período idêntico ao do atraso na entrega da referida documentação.

6.1.2.2 – Não há remuneração pelo transcurso de prazo necessário ao pagamento.

6.1.3 – No documento de cobrança deverão constar, obrigatoriamente, além da data de assinatura deste Contrato, as seguintes informações:

- a) O número deste Contrato; e
- b) O mês a que se refere o pagamento efetuado.

6.2 - Eventuais pagamentos efetuados a maior ou a menor pela **ES GÁS** serão devolvidos ou pagos 30 dias após o aceite, pelo **LOCADOR**, dos valores a serem devolvidos.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRAS E BENFEITORIAS

7.1 – As obras ou benfeitorias necessárias, de responsabilidade do **LOCADOR**, podem ser:

(i) emergenciais: quando sua não execução imediata puder acarretar risco de danos ou lesões às pessoas ou ao patrimônio da **ES GÁS** ou **LOCADOR**;

(ii) não emergenciais: quando sua execução puder ser programada com antecedência sem acarretar risco de danos ou lesões às pessoas ou ao patrimônio da **ES GÁS** ou **LOCADOR**.

7.1.1 – As obras ou benfeitorias necessárias emergenciais poderão ser executadas diretamente pela **ES GÁS**, sem prévia autorização do **LOCADOR**, devendo este ressarcir a **ES GÁS** das despesas comprovadamente efetuadas e em que houve a cotação junto a pelo menos 3 (três) fornecedores.

7.1.2 – As obras ou benfeitorias necessárias, quando não emergenciais, também poderão ser executadas diretamente pela **ES GÁS**, sem prévia autorização do **LOCADOR**, quando este, uma vez notificado pela **ES GÁS**, não providenciar sua execução, dentro de prazo indicado na notificação, devendo o **LOCADOR**, neste caso, ressarcir a **ES GÁS** das despesas comprovadamente efetuadas e em que houve a cotação junto a pelo menos 3 (três) fornecedores..

7.2 – As obras ou benfeitorias úteis dependem de prévia aprovação, por escrito, do **LOCADOR**.



ES GÁS

7.3 – As benfeitorias de qualquer natureza não serão indenizáveis ou tampouco gerarão direito de retenção por parte da ES GÁS, podendo ser levantadas pela **ES GÁS** finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – MULTAS CONTRATUAIS

8.1 – O inadimplemento no pagamento do aluguel e encargos da locação que a **ES GÁS** der causa ensejará a aplicação de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, “pro rata die”, e correção monetária pelo IGP-M da FGV até o efetivo pagamento.

8.2 – A Parte que infringir ou inadimplir qualquer cláusula deste Contrato, com exceção do disposto nos itens 8.1 e 8.3, fica obrigada a pagar à outra Parte, multa no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel vigente à época do pagamento, devidos na data da infração.

8.2.1 - A penalidade acima mencionada não exclui quaisquer outras previstas em lei ou neste contrato.

8.3 – Por se tratar de locação na modalidade “built to suit”, devido à reforma substancial realizada pela **LOCADORA**, a **ES GÁS** somente poderá devolver o imóvel a partir do 24º (vigésimo quarto) mês de locação, de modo que, na hipótese de devolução anterior a esse prazo, será devida multa rescisória proporcional ao tempo de ocupação no importe de 3 (três) alugueres atualizados à época.

8.3.1 – Independentemente da rescisão antecipada e de ser devida a multa rescisória prevista no item 8.3, em qualquer hipótese, a **LOCATÁRIA** deverá pagar a integralidade do valor devido no item 3.2 deste contrato.

8.4 – Em qualquer procedimento judicial, além do principal, todas as custas e despesas oriundas dessa medida e, ainda, honorários advocatícios arbitrados judicialmente, serão devidos pela parte sucumbente, de acordo com a decisão judicial.

CLÁUSULA NONA - DE CONFORMIDADE

9.1. O **LOCADOR**, com relação às atividades, operações, serviços e trabalhos vinculados ao objeto do presente contrato, declara e garante que ela própria, seus administradores, diretores, prepostos, empregados, representantes ou terceiros a seu serviço, incluindo subcontratados.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ES GÁS

(i) não realizaram, não ofereceram, não prometeram e não autorizaram qualquer pagamento, presente, promessa, entretenimento ou outra qualquer vantagem, seja diretamente ou indiretamente, para ouso ou benefício direto ou indireto de qualquer autoridade ou funcionário público, conforme definido nos artigos 327, caput, §§ 1º e 2º e 337-D caput e parágrafo único, ambos do Código Penal Brasileiro, partido político, autoridade de partido político, candidato a cargo eletivo, ou qualquer outro indivíduo ou entidade, quando tal oferta, pagamento, presente, promessa, entretenimento ou qualquer outra vantagem constituir violação às leis aplicáveis, incluindo, mas não limitado, à Lei 12.846/13 e ao Código Penal Brasileiro.

(ii) se comprometem a não praticar quaisquer dos atos mencionados no item (i) acima e a cumprir as Leis Anticorrupção.

9.2. O **LOCADOR** se obriga a notificar imediatamente a **ES GÁS** de qualquer investigação ou procedimento iniciado por uma autoridade governamental relacionado a uma alegada violação das mencionadas Leis Anticorrupção e das obrigações do **LOCADOR**, de seus administradores, diretores, prepostos, empregados, representantes ou terceiros a seu serviço, incluindo subcontratados, referentes ao Contrato. O **LOCADOR** envidará todos os esforços para manter a **ES GÁS** informada quanto ao progresso e ao caráter de tais investigações ou procedimentos, devendo fornecer todas as informações que venham a ser solicitadas pela **ES GÁS**.

9.3. O **LOCADOR** declara e garante que ele próprio e seus administradores, diretores, prepostos, empregados, representantes ou terceiros a seu serviço, incluindo subcontratados, foram informados de suas obrigações em relação às Leis Anticorrupção e que todos possuem políticas e procedimentos adequados em vigor e em relação à ética e conduta nos negócios e às Leis Anticorrupção. A existência de tais políticas e procedimentos poderá ser objeto de análise realizada pela **ES GÁS**.

9.4. O **LOCADOR** deverá defender, indenizar e manter a **ES GÁS** isenta de responsabilidade em relação a quaisquer reivindicações, danos, perdas, multas, custos e despesas, decorrentes ou relacionadas a qualquer descumprimento pelo **LOCADOR** das garantias e declarações previstas nesta cláusula e nas Leis Anticorrupção.

9.5. O **LOCADOR** deverá responder, de forma célere e detalhada, com o devido suporte documental, qualquer notificação da **ES GÁS** relacionada aos compromissos, garantias e declarações previstas nesta cláusula.

9.6. O **LOCADOR** deverá, em relação às matérias sujeitas a este Contrato:

(i) Desenvolver e manter controles internos adequados relacionados às obrigações do **LOCADOR** previstas no item 9.1;

[Handwritten signature]



(ii) Elaborar e preparar seus livros, registros e relatórios de acordo com as práticas contábeis usualmente adotadas, aplicáveis ao **LOCADOR** e à **LOCATÁRIA**;

(iii) Elaborar livros, registros e relatórios apropriados das transações do **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, de forma que reflitam correta e precisamente, e com nível de detalhamento razoável os ativos e os passivos do **LOCADOR**;

(iv) Manter os livros, registros e relatórios acima referidos pelo período mínimo de 5 (cinco) anos após o encerramento deste Contrato;

(v) Cumprir a legislação aplicável.

9.7. Havendo fundado receio (como, por exemplo, em virtude de má-fé adversa) de que o **LOCADOR**, ou de quaisquer das pessoas físicas ou jurídicas mencionadas na cláusula 9.1, descumpriu quaisquer das obrigações previstas na alínea (i) do item 9.1, o **LOCADOR** deverá permitir que a **ES GÁS**, mediante comunicado por escrito com, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis de antecedência, tenha acesso aos documentos e informações relativas ao objeto do presente contrato, para verificar a conformidade da **ES GÁS** com os compromissos assumidos na cláusula 9.1.

9.8. O **LOCADOR** concorda em cooperar e auxiliar a auditoria, verificação ou investigação conduzida pela **ES GÁS**, em relação a qualquer alegada suspeita ou comprovada não-conformidade com as obrigações deste CONTRATO ou das Leis Anticorrupção pelo **LOCADOR** ou por qualquer de seus administradores, diretores, prepostos, empregados, representantes e agentes, ou terceiros a seu serviço, incluindo subcontratados.

9.9. O **LOCADOR** reportará por escrito, para o endereço eletrônico secretaria@esgas.com.br, qualquer solicitação, explícita ou implícita, de qualquer vantagem pessoal feita por empregado da **ES GÁS** ou por qualquer outra pessoa, para o **LOCADOR**, ou para qualquer membro do Grupo do **LOCADOR**, com relação às atividades, operações, serviços e trabalhos vinculados ao objeto do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Sem prejuízo das multas ou rescisão contratual, bem como de outras sanções legais e regulamentares cabíveis, a **ES GÁS** poderá aplicar ao **LOCADOR**, sempre após regular procedimento administrativo no qual sejam assegurados o direito ao contraditório e à ampla defesa, as seguintes Sanções Administrativas:

- a) Advertência
- b) Multa Administrativa; e



NP-1



ES GÁS

c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a **ES GÁS**.

10.1.1. A Advertência é cabível sempre que o ato praticado não tenha acarretado danos à **ES GÁS**, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente ou a terceiros, e que não justifique a imposição de penalidade mais gravosa.

10.2. A Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a **ES GÁS** ("Suspensão") é cabível sempre que for praticada ação ou omissão com potencialidade de causar ou que tenha causado dano à **ES GÁS**, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente ou a terceiros, e que não justifique a imposição de penalidade menos gravosa.

10.2.1. A Suspensão pode ser classificada em Branda, Média ou Grave a depender do caso concreto.

10.3. A **ES GÁS** poderá, justificadamente:

a) aplicar Multa Administrativa branda, média ou grave, respectivamente, em substituição integral à Advertência ou à Suspensão Branda, Média ou Grave;

b) aplicar Multa Administrativa grave ou média, cumulada com Suspensão Branda, Média ou Advertência, em substituição à Suspensão Grave;

c) aplicar Multa Administrativa média ou branda, cumulada com Suspensão Branda ou Advertência, em substituição à Suspensão Média;

d) aplicar Multa Administrativa branda, cumulada com Advertência, em substituição à Suspensão Branda;

10.3.1. A Multa Administrativa terá seu valor definido conforme as seguintes fórmulas:

$$\text{Multa Administrativa branda} = \frac{0,1\% \text{ VC}}{2}$$

$$\text{Multa Administrativa média} = \frac{0,2\% \text{ VC}}{2}$$

$$\text{Multa Administrativa grave} = \frac{0,4\% \text{ VC}}{2}$$

Onde:

VC = valor do Contrato ou do instrumento convocatório (contratação)



10.3.1.1. O Valor da Multa Administrativa será limitado a 10% do valor do Contrato.

10.3.1.2. A efetivação da substituição das sanções de Advertência ou Suspensão pela sanção de Multa Administrativa, prevista no item 10.3.1, apenas ocorrerá quando do adimplemento integral da Multa Administrativa substitutiva pelo **LOCADOR**. Enquanto não ocorrer o efetivo pagamento, a pena de Advertência ou Suspensão produzirá seus efeitos desde a sua aplicação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1 – O presente Contrato poderá ser rescindido, de pleno direito, se:

a) a **ES GÁS** deixar de pagar aluguel mensal e encargos locatícios e não sanar o inadimplemento em até 30 (trinta) dias do recebimento da notificação enviada pelo **LOCADOR**;

b) houver qualquer sinistro que sujeite o Imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução.

11.2 – Ocorrerá, também, a rescisão do presente Contrato no caso de desapropriação, sem qualquer penalidade ou ônus para as Partes.

11.2.1 – No caso de desapropriação parcial ficará facultado às Partes o direito de optar entre a continuidade da locação ou a rescisão pura e simples deste Contrato, sendo que, no caso de prosseguimento, o aluguel será reduzido na mesma proporção da redução da área do Imóvel.

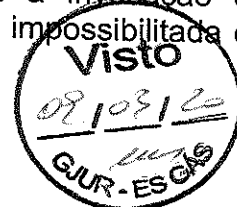
11.2.2 – Na hipótese de desapropriação do Imóvel locado, o Contrato só será rescindido no momento em que tenha o **LOCADOR** de entregar o referido Imóvel ao órgão expropriante, não podendo a **ES GÁS** exercer a posse direta do imóvel.

11.3 – Na hipótese de sinistro parcial, permanecendo o Imóvel em condições de utilização para o fim a que se destina, o **LOCADOR** providenciará as obras de recuperação, incidindo, neste caso, o disposto no artigo 26 e parágrafo único da Lei nº 8245/1991.

11.4 – As Partes não responderão pelo descumprimento das obrigações ou prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, caso em que qualquer das Partes pode pleitear a resolução contratual.

11.4.1 – O período de interrupção da locação, decorrente de eventos caracterizados como caso fortuito ou força maior, será acrescido ao prazo contratual, caso a **ES GÁS** tenha o interesse.

11.4.2 – Ocorrendo circunstâncias que justifiquem a invocação da existência de caso fortuito ou de força maior, a parte impossibilitada de



cumprir a sua obrigação deverá dar conhecimento à outra, por escrito e imediatamente, da ocorrência e suas consequências.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 – Este Contrato obriga, em todos os seus termos, **LOCADOR** e **ES GÁS**, bem como seus sucessores, a qualquer título.

12.2 – Caso o Imóvel venha a ser alienado a terceiros, durante o curso do prazo deste Contrato, a presente locação continuará em vigor, obrigando-se o **LOCADOR** a dar ciência da presente locação ao futuro adquirente do Imóvel, nos termos dos itens 4.6 e 4.6.1 deste Contrato, devendo o adquirente, nos termos do Artigo 8º da Lei 8.245/91, respeitar o prazo de vigência mencionado na Cláusula Segunda.

12.3 – O presente Contrato será averbado, pela **ES GÁS**, nas matrículas do imóvel 44251, 44252, 44253, 44254, 44255, 44256, 44257, 44258, 44259, 44260, constante no Livro Registro Geral nº 2 do Cartório Castello. A referida averbação será feita a critério da **ES GÁS** e às suas expensas.

12.4 - O **LOCADOR** declara que tomou conhecimento e está de acordo com as disposições contidas no Código de Conduta e Integridade da **ES GÁS**.

12.5 – Alterações das disposições contratuais serão realizadas por meio de aditivo, quando decorrerem de fatores supervenientes ou oportunidades que impuserem sua revisão.

12.6 – Fazem parte do presente Contrato os seguintes Anexos:

Anexo I – Termo de Vistoria (contendo descrição do estado atual do imóvel, assinado pela **ES GÁS** e **LOCADOR**)

Anexo II – Definição das condições de locação do imóvel

Anexo III – Layout da sala

12.7 – Havendo divergência entre disposições contidas nos anexos e neste instrumento, prevalecerão as deste último.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO

13.1 – Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir as questões decorrentes deste Contrato, renunciando as partes, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e combinadas, os representantes das partes firmam, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, o presente Contrato, que segue ainda subscrito por duas testemunhas.



ES GÁS

Vitória, 16 de março de 2020.

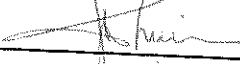

EMPRESA DE GÁS DO ESPÍRITO SANTO - ES GÁS
Héber Viana de Resende
Diretor-Presidente



EMPRESA DE GÁS DO ESPÍRITO SANTO - ES GÁS
Frederico Bichara Henriques
Diretor de Operações

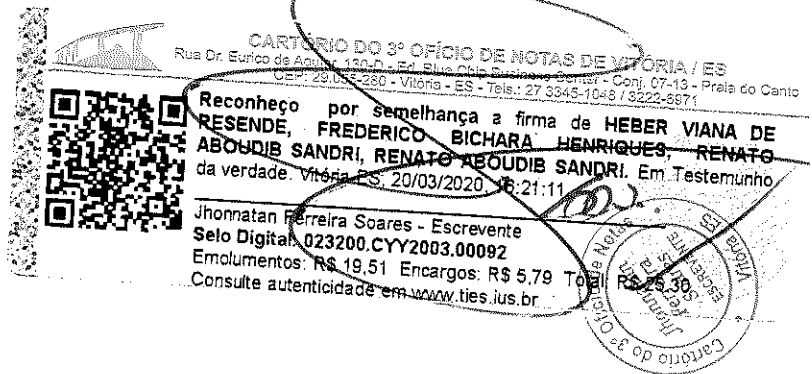

RS IMÓVEIS LTDA
Administrador
Renato Aboudib Sandri


RS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA LTDA
Administrador
Renato Aboudib Sandri

TESTEMUNHAS:

1ª. 
Nome: Simone Neuza Abim Silva
CPF(MF): 058.940.907-25
RG nº 434445 - SSP ES

2ª. 
Nome: SOLIMAR A.S. CARANJA
CPF(MF): 37959344787
RG N° 278877-ES



ANEXO I

Minuta do termo de vistoria a ser realizada no momento da entrega das chaves.

TERMO DE VISTORIA INICIAL DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR: RS Construtora e Incorporadora Ltda

LOCATÁRIO: Companhia de Gás no Espírito Santo - ES

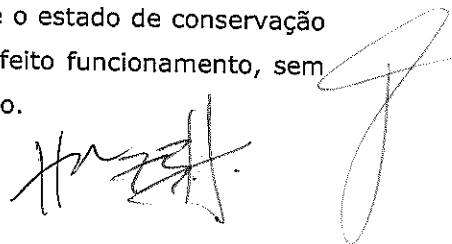
IMÓVEL OBJETO DE LOCAÇÃO: Imóvel comercial, situado na Avenida Nossa Senhora da Penha, 714 – Salas 1101-1105 e 1116-1120, Praia do Canto, Vitória - ES.

Firmam por meio do presente o termo de vistoria e entrega das chaves ao locatário para início na data do contrato de locação.

O presente laudo é parte integrante do contrato de locação comercial celebrado entre o(a) locador(a) e o(a) locatário(a). Qualquer restrição ao presente laudo deverá ser comunicada ao(à) LOCADOR(a) por escrito, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da assinatura deste.

Pelo presente, declaram as partes, que o imóvel acima indicado se encontra XXXXXXXXXXXXXXXX, com todos os acessórios em XXXX estado de funcionamento e conservação, com todos os acessórios em XXXX estado de funcionamento e conservação, sendo que dessa forma o LOCATÁRIO se compromete a devolvê-lo no mesmo estado, findo o prazo contratual independente de vistoria final.

- 1) **PINTURA:** Verificar se todas as paredes internas e externas do imóvel se encontram com a pintura em bom estado de conservação. Verificar se as portas e janelas encontra-se com a pintura intacta.
- 2) **ACABAMENTOS:** Verificar se no contorno de sala existem rodapés em ótimo estado de conservação.
- 3) **TRINCOS, PORTAS E FECHADURAS:** Verificar se o estado de conservação e funcionamento de tais acessórios, estão em perfeito funcionamento, sem arranhões, defeitos ou dificuldades no seu manuseio.



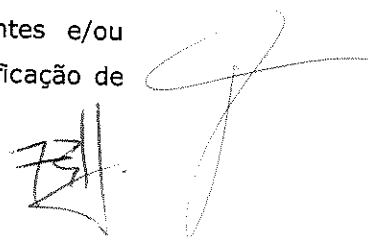
ES GÁS

- 4) **PARTE HIDRÁULICA E SANITÁRIA:** Verificar se toda rede Hidráulica encontra-se em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos, vazamentos ou infiltrações aparentes.
- 5) **PAREDES, PISOS E AZULEJOS:** Verificar se a paredes, pisos e azulejos estão em bom estado de conservação, sem nenhum azulejo quebrado, trincado ou arranhado.
- 6) **PARTE ELÉTRICA:** Verificar se toda rede elétrica, incluindo tomadas e lâmpadas instaladas, encontra-se em bom estado de conservação e funcionamento.
- 7) **VIDRAÇAS E JANELAS:** Descrever se as janelas, persianas, basculantes e vidros estão em perfeitas condições, se não apresentam nenhum defeito, trincado, arranhões ou dificuldades no manuseio.
- 8) **TETO/GESSO:** Descrever a situação do Teto/Gesso se o imóvel encontra-se em boas condições, sem vazamentos ou goteiras.
- 9) **AR CONDICIONADO:** Verificar se o equipamento de ar condicionado presente no imóvel INDICAR POTÊNCIA, MARCA, está em perfeito estado de funcionamento.
- 10) **DEMAIS ACESSÓRIOS:** Verificar se as cortinas e o aparelho de interfone estão em perfeito estado de funcionamento; Descrever o estado dos armários presentes no imóvel; Verificar as instalações básicas do banheiro como pia, box, privada, balcão da pia, saboneteira, registro de chuveiro e torneiras; verificar a cozinha, pia, balcão e suporte para pia.
- 11) **MOBILIÁRIO:** Descrever quantidade de cada item do imóvel e o estado de cada objeto.
- 12) **LIMPEZA:** Verificar se o imóvel está sendo entregue em perfeito estado de limpeza, sem vestígios de pintura, poeira ou sujeita na caixa de gordura
- 13) **REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Recomendado fazer o registro do imóvel através de fotos.



ES GÁS

- 14) **PLANTA DA UNIDADE:**
- 15) **MEMORIAL DE ACABAMENTO:** O Memorial Descritivo tem por objetivo estabelecer as diretrizes gerais e detalhes de acabamento e serviços a serem empregados na entrega de benfeitorias exigidas pelo locatário.
- 16) **VAGAS DE GARAGEM:** Verificar quantas vagas de garagem estão disponíveis para o ES GÁS e o estado de conservação das mesmas.
- 17) **INFRAESTRUTURA DE COMBATE À INCÊNDIO:** Verificar se existe projeto aprovado de incêndio, checar quantitativos de hidrantes e/ou extintores, detectores de fumaça, alarmes de emergência, identificação de rotas de fugas e portas corta-fogo.



Vitória, (dia) de (mês) de 2020.

(assinatura)

RS Construtora e Incorporadora Ltda

(assinatura)

Companhia de Gás no Espírito Santo - ES

(assinatura)

(nome do testemunha) – Testemunha

CPF nº (informar)

(assinatura)

(nome do testemunha) – Testemunha

CPF nº (informar)



ANEXO II DEFINIÇÃO DAS CONDIÇÕES DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Este anexo define as condições de locação de imóvel, tomando como base o Layout apresentado no Anexo III, com o objetivo de atender as necessidades da ES GÁS na utilização do imóvel. As definições a seguir detalhadas integram obrigação contratual ao Locador.

Serão consideradas condições essenciais para locação:

- Adequação de toda estrutura ao layout apresentado, com remoção/ajustes de paredes, ajustes no teto em gesso, pintura nova de todos ambientes;
- Adequação das instalações com objetivo de atender os requisitos de acessibilidade, incluindo reforma para banheiro acessível;
- Adequação e instalações elétricas para todas as estações de trabalho e equipamentos, com disponibilização de 2 pontos de energia 110V por posto de trabalho;
- Troca/instalação de piso;
- Adequação e padronização da iluminação, com instalação de canaletas e lâmpadas LED, garantindo iluminação que atenda as normas vigentes para todos os postos de trabalho e ambientes;
- Adequação do sistema de refrigeração, considerando a utilização do imóvel pela ES GÁS, apresentada no layout e, caso necessário, instalando novos aparelhos. Utilização de aparelhos de ar condicionado com garantia de eficiência energética (somente com selo Inmetro A e B). O Locador deverá garantir o conforto térmico aos usuários do imóvel conforme o layout apresentado no anexo III, com atenção a redundância necessária para a sala de TI.
- O imóvel deverá ser entregue em condições de atender todas as obrigações para emissão dos alvarás necessários, inclusive com todas instalações e equipamentos necessários para emissão de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Disponibilização da parede externa, no hall de elevadores, para uso e aplicação de comunicação visual da ES GÁS.

