



CONTRATO Nº 000311/2022

ID CidadES: 2022.058E0700001.09.0044

DISPENSA DE LICITAÇÃO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011.582/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY/ES, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E HABITAÇÃO, E A SRA. EDIMARIA PAZ DOS SANTOS, NA QUALIDADE DE LOCATÁRIO E LOCADOR, RESPECTIVAMENTE, PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.

O MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, pessoa jurídica de direito público interno, sediada à Rua Átila Vivácqua, N° 79, Centro, CEP: 29.350-000 - Presidente Kennedy/ES, inscrita no CNPJ sob o n° 27.165.703/0001-26, por meio de delegação conforme preceitua a Lei n° 1.356, de 05 de dezembro de 2017, neste ato pelo seu representante legal, o SECRETARIO MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E HABITAÇÃO, Sr. WAGNER PORTO VIANA, brasileiro, casado, portador do CPF n° 105.583.177-07 e RG n° 1.891.998 - SPTC/ES, residente e domiciliado na Rua Olegário Fricks, n° 230, Centro, Presidente Kennedy/ES, doravante denominado Locatário e, de outro lado, a Sra. EDIMARIA PAZ DOS SANTOS, brasileira, Técnica de Enfermagem, portadora do CPF n° 118.842.467-02 e RG n° 2.274.239 - ES, residente e domiciliada na Rua José Pereira Neto, s/n°, Centro, Presidente Kennedy/ES - CEP: 29.350-000, doravante denominada Locadora, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, com fundamento no Artigo 24, Inciso X, e demais dispositivos da Lei Federal n° 8.666/93, que lhe são aplicáveis, especialmente no Artigo 62, da Lei Federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1991 e alterações posteriores, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE DA LOCAÇÃO

- 1.1 O objeto do presente contrato é a LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL COM ÁREA APROXIMADA DE 113,34 M², SITUADO NA RUA PROJETADA, S/N°, COMUNIDADE DE JAQUEIRA, PRESIDENTE KENNEDY/ES, PARA ABRIGAR A FAMÍLIA DA SRA. JULIANA CORDEIRO ARRUDA, QUE SE ENCONTRA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL.
- **1.2** Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.
- **1.3** A modificação de destinação a ser dada no imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO E DO REJUSTE DA LOCAÇÃO

- 2.1 O <u>prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se em 11/07/2022</u>, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos.
- 2.2 Em caso de prorrogação do contrato, o aluguel será reajustado com base no índice governamental (IGPM) destinado a promover a atualização monetária das mensalidades locatícias em REAIS ou, na sua falta, pelo índice da inflação do período, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
- 2.3 O LOCATÁRIO poderá independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique ao LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, salvo na ocorrência das hipóteses constantes da Cláusula Sétima, inciso II, deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO



M





- 3.1 O valor mensal do aluguel é de R\$ 901,82 (novecentos e um reais e oitenta e dois centavos), fixado com base em vistoria e laudo de avaliação, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região.
- 3.2 O valor global deste contrato é estimado em R\$ 10.821,84 (dez mil, oitocentos e vinte e um reais e oitenta e quatro centavos).
- 3.3 O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionada nesta Cláusula.
- **3.4 -** Os pagamentos serão efetuados das seguintes formas; O 1º (primeiro) pagamento será contabilizado a partir da data de empenho do Contrato até o último dia do mês em que for realizado o empenho, desde que o contrato esteja vigente, e os demais pagamentos do dia 1º (primeiro) até o dia 30/31 de cada mês, caso não ocorra a rescisão do Contrato.
- **3.5** O pagamento será feito diretamente ao LOCADOR pela Secretaria Municipal de Fazenda ou mediante depósito em conta-corrente em estabelecimento bancário por ele designado.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 - As despesas referentes ao presente contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: **Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Habitação** - Habitação - Concessão de Auxílio Moradia - 33903600000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física - 15300000000 - Transferência da União Referente Royalties do Petróleo e Gás Natural.

CLÁUSULA QUINTA - DAS TAXAS E IMPOSTOS

- **5.1** São de inteira responsabilidade do LOCADOR os encargos fiscais, tributários, civis e administrativos, bem assim as cobranças judiciais que incidirem sobre o imóvel objeto desta locação.
- **5.2** Durante a vigência deste contrato o imóvel ora locado **NÃO** gozará de isenção quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nos termos do Art. 65, Inciso III, do Código Tributário Municipal.
- **5.3** As despesas correspondentes às taxas de luz, água e esgoto que ocorrerem após a ocupação do imóvel, bem como as ordinárias de condomínio correrá por conta do **BENEFICIÁRIO**.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

I- Pagar pontualmente o aluquel;

II- Utilizar o imóvel para atendimento à finalidade pública.

6.2 - O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e uso, estando autorizado a realizar as reformas necessárias para adequação do imóvel às suas necessidades.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO BENEFICIÁRIO

7.1 - O BENEFICIÁRIO é obrigado a:

- I 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;
- II Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- III Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes, *em decorrência de ação ou omissão*;
- IV- Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e escrito do LOCADOR;
- V Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- VI 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, quando não houver interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.
- VII Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º, do art. 23, da Lei nº 8.245/91;
- VIII Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento proporcional do valor do





prazo de 30 (trinta) dias;

- IX Zelar pela rigorosa conservação do imóvel, instalações e acessórios, a fim de restituí-los, quando finda a locação, em perfeito estado de conservação e limpeza;
- X Substituir, quando entender necessário, aparelhos ou objetos que guarnecem o imóvel por outro da mesma qualidade e que não prejudique a estética do imóvel;
- XI Informar imediatamente ao Setor de Habitação caso de desistência do aluguel social, bem como a intenção de mudança de imóvel;
- XII Manter a Coordenação de Habitação sempre atualizada quanto aos dados no seu núcleo familiar.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

- **8.1 -** Com base no § 3º, do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao LOCATÁRIO às seguintes prerrogativas:
- I- Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurado o LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- II- 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, justificados e determinados pela autoridade máxima a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o presente contrato;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

CLÁUSULA NONA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

- **9.1** Além das hipóteses de rescisão unilateral pelo LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, o presente contrato poderá ser rescindido:
- I- Por mútuo acordo entre as partes:
- II- Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III- Em decorrência de falta de pagamento do aluquel e demais encargos pelo LOCATÁRIO:
- IV- Em decorrência de desapropriação do imóvel ou desocupação determinada pelo Poder Público.
- **9.2** No caso de sinistro ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel locado, o LOCATÁRIO poderá alternativamente:
- I- Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se ao LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- II- Considerar rescindido o contrato, sem que assista ao LOCADOR qualquer direito a indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS

- **10.1** O presente contrato obriga os contratantes e a todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.
- **10.2** Obriga-se o LOCADOR, para fins do disposto na sub-cláusula anterior, a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

- **11.1 -** O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel toda e quaisquer obras e benfeitorias necessárias para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.
- **11.2** O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimento acima do percentual indicado poderá ser realizado após expressos consentimento por escrito do LOCADOR.
- 11.3 Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos da sub-cláusula, fica o







LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel até que seja integralmente indenizado.

11.4 - As benfeitorias úteis somente poderão ser realizadas pelo LOCATÁRIO, desde que precedida de expressa autorização do LOCADOR, no que também se aplicará o disposto no sub- item 10.2.

11.5 - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que não acarrete danos ao imóvel e já não tenha sido ressarcida pelo LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

- **12.1 -** Nos termos do art. 27, 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, o LOCATÁRIO 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.
- 12.2 O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.
- **12.3** Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já ajustado, nos termos do art. 8º, da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICIDADE

13.1 - O presente contrato será publicado no órgão oficial do Município, na <u>Imprensa Oficial do Espírito Santo,</u> (https://dio.es.gov.br/) na forma do parágrafo único, do art. 61, da Lei Federal nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

- **14.1** Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial, o LOCADOR poderá ser citados pelo correio, com AR (Aviso de Recebimento) dirigido aos respectivos endereços mencionados no preâmbulo deste instrumento.
- 14.2 Fica eleita a Comarca de Presidente Kennedy/ES, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente contrato.
- E, por estarem de acordo, assinam o presente em **04 (quatro) vias** de igual teor e forma, as quais foram lidas e assinadas pelas partes contratantes.

Presidente Kennedy - ES, 08 de julho de 2022.

WAGNER PORTO VIANA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E HABITAÇÃO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY/ES LOCATÁRIO

EDIMARIA PAZ DOS SANTOS CPF Nº 118.842.467-02 LOCADORA