PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

CONTRATO Nº 000615/2023

CÓDIGO CIDADES - TCE/ES Nº 2023.058E0600005.09.0189

DISPENSA DE LICITAÇÃO
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 022.192/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E HABITAÇÃO, E A SRA. ROSA RODRIGUES TEIXEIRA, NA QUALIDADE DE LOCATÁRIO E LOCADOR, RESPECTIVAMENTE, PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E HABITAÇÃO DE PRESIDENTE KENNEDY, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,** pessoa jurídica de direito público interno, sediada à Rua ETA - Parque de Exposição Costalonga, S/Nº, Centro, CEP: 29.350-000 - Presidente Kennedy/ES, inscrita no **CNPJ sob o nº 48.883.652/0001-48**, por meio de delegação conforme preceitua a Lei nº 1.356, de 05 de dezembro de 2017, neste ato pelo seu representante legal, o **SECRETARIO MUNICIPAL DE OBRAS E HABITAÇÃO, Sr. LUIZ FERNANDO BUSATO BARROS**, brasileiro, casado, advogado, portador do CPF nº 862.923.237-49 e RG nº 766.434 - ES, residente e domiciliado na Rua Idelfonso Viana, nº 29, Bairro Independência, Cachoeiro de Itapemirim/ES, CEP: 29.306-390, doravante denominado **Locatário** e, de outro lado, a **Sra. ROSA RODRIGUES TEIXEIRA,** brasileira, viúva, aposentada, portadora do CPF nº 017.026.817-93 e RG nº 1.055.711 - SSP/ES, residente e domiciliada na Rua Atila Vivacqua, nº 269, Centro, Presidente Kennedy/ES, doravante denominada **Locadora**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fundamento no **Artigo 24, Inciso X, e demais dispositivos da Lei Federal nº 8.666/93**, que lhe são aplicáveis, especialmente no Artigo 62, da Lei Federal nº 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 119,81 M², SITUADO NA RUA ÀTILA VIVÁCUA, Nº 206, 2º ANDAR, APAERTAMENTO 206, CENTRO, PRESIDENTE KENNEDY/ES, COM INSCRIÇÃO MUNICIPAL DE Nº 01010420341013, PARA ABRIGAR A FAMÍLIA DA SRA. MONICA DA CONCEIÇÃO PEREIRA, 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 **prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se em 11/10/2023,** 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
3.1- O **valor mensal do aluguel é de R$ 961,90 (novecentos e sessenta e um reais e noventa centavos)**, fixado com base em vistoria e laudo de avaliação, elaborado em consideração às características do bem e aos

p.p RB

valores praticados no mercado imobiliário da região.

3.2- O **valor global deste contrato é estimado em R$ 11.542,80 (onze mil quinhentos e quarenta e dois reais e oitenta 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 e Habitação** - Habitação - Concessão de Auxílio Moradia - 33903600000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física - 17040000000 - Transferência da União referentes a Compensações Financeiras pela Exploração de Recursos Naturais.

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 aluguel;

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 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;

IX - Zelar pela rigorosa conservação do imóvel, instalações e acessórios, a fim de restituí-los, quando finda a

P.P

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 aluguel 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 Imprensa Oficial do Espírito Santo, (**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, 28 de setembro de 2023.

LUIZ FERNANDO BUSATO BARROS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS E HABITAÇÃO
MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY/ES
LOCATÁRIO

P.P

ROSA RODRIGUES TEIXEIRA
CPF Nº 017.026.817-93
LOCADORA