



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 109/2024
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 32.338/2024
INEXIGIBILIDADE ART 74, INCISO V DA LEI 14.133/2021
ID (TCEES): 2024.069E0600003.10.0004

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DA
SERRA E ELEONORA LOURENÇO DE OLIVEIRA
DO ESPÍRITO SANTO.**

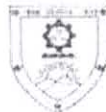
O **MUNICÍPIO DA SERRA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº, Centro, Serra – ES, inscrito no CNPJ/MF 27.174.093/0001-27, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, representada neste ato pelo(a) Secretário(a) Municipal de Assistência Social, Senhora **CLÁUDIA MARIA DA SILVA**, portadora de Carteira de Identidade nº M 7278690, expedida pela SSP/ES, inscrito(o) no CPF sob o nº 030.968.996-14, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a senhora **ELEONORA LOURENÇO DE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO**, brasileira, casada, do lar, inscrito no CPF sob o nº 788.470.367-04, e RG 634.573 SSP/ES, residente e domiciliado na Rua Alagoinha, nº 121, Bairro Barcelona, Serra/ES doravante denominada **LOCADORA**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, com fundamento no Processo nº 32338/2024, no bojo do qual se deu o ato de autorização da contratação direta mediante inexigibilidade, às suas fls. 191, com base no Decreto Municipal nº 6180/2024, na Lei nº 14.133/2021 e nas demais leis de direito público pertinentes, e se regerá pelas cláusulas a seguir dispostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de imóvel situado na Rua: Alagoinha, nº 121, Bairro Barcelona, Serra/ES, inscrito no Cadastro Imobiliário nº 011.4.120.0340.001.

1.2. A presente locação visa atender a finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para funcionamento do Conselho Tutelar Regional V.

1.3. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL

1.4. A modificação de destinação a ser dada no imóvel será formalizada através de termo aditivo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

2.1. O prazo de locação será de 12 (doze) meses de sua publicação, iniciando-se em 03/07/2024 e cessando de pleno direito em 02/07/2025, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

2.2. O LOCATÁRIO poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, salvo na ocorrência das hipóteses constantes da Cláusula Sétima, inciso II, deste contrato.

2.3. O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

2.4. É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL

3.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$6.000,00 (seis mil reais)**, fixado com base nas características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, a ser verificado mediante vistoria realizada pelo órgão responsável do Município.

3.2. O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)**.

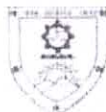
3.3. O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionada nesta Cláusula.

3.4. O valor do aluguel será pago até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao vencido pela Secretaria Municipal de Finanças.

3.5. O pagamento será feito diretamente ao LOCADOR pela Secretaria Municipal de Finanças ou mediante depósito em conta corrente em estabelecimento bancário por ele designado.

Insilva

Alencar 8/7/24



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL

3.6. Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

3.7. O valor do aluguel será reajustado com base no Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM (Fundação Getúlio Vargas - FGV), ou no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor - SNIPC), aplicando-se o que for mais benéfico ao Município.

3.8. No caso de extinção dos índices descritos no item "3.7." da presente cláusula, o reajuste será feito com base em outro índice que venha a substituí-lo.

3.9. O reajuste de que tratam as sub cláusulas anteriores será efetuado por meio de simples **apostilamento**, dispensada a análise prévia da Procuradoria-Geral do Município.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1- As despesas referentes ao presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL: 08.243.006.2.028

NATUREZA DA DESPESA: 3.3.90.36.15.

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. As despesas correspondentes às taxas de luz, água e esgoto que ocorrerem após a ocupação do imóvel, bem como as ordinárias de condomínio correrão por conta do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

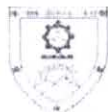
6.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel;

II - utilizar o imóvel para atendimento à finalidade pública;

Amélia

Elke Bezerra



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL

III - 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;

IV - 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;

V - 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;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e escrito do LOCADOR, excetuando-se a hipótese prevista no item "10.1" da Cláusula Décima;

VII - entregar imediatamente ao 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;

VIII - 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.

IX - pagar as despesas de consumo de luz, água e esgoto;

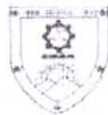
X - pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º, do art. 23, da Lei nº 8.245/91;

XI - 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;

XII - 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;

XIII - substituir, quando entender necessário, aparelhos ou objetos que guarnecem o imóvel por outro da mesma qualidade e que não prejudique a estética do imóvel;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL

6.3. Finda a locação, o LOCATÁRIO, por meio da SEDUR, providenciará a elaboração de laudo técnico, a fim de identificar os danos surgidos no imóvel, em decorrência de sua ocupação, fixando o valor indenizatório a ser pago ao LOCADOR, o que deverá ocorrer logo após a entrega das chaves.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

7.1. São atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - 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;

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, justificadas e determinadas 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.

7.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" da subcláusula anterior, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos, na forma indicada em laudo pericial elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SEDUR.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

8.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral pelo LOCATÁRIO, enumeradas na Cláusula anterior, o presente contrato poderá ser rescindido:

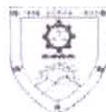
I - por mútuo acordo entre as partes;

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;

Ombiva

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL

IV - em decorrência de desapropriação do imóvel ou desocupação determinada pelo Poder Público.

8.2. 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 o 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 NONA - DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS

9.1. O presente contrato obriga aos contratantes e a todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

9.2. Obriga-se o LOCADOR, para fins do disposto na subcláusula 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 - DAS BENFEITORIAS

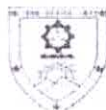
10.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel toda e quaisquer obras e benfeitorias necessárias para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

10.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis 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 expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

10.3. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos da subcláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel até que seja

Ombria

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL

integralmente indenizado, bem como a reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas.

10.4. 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 subitem 10.2.

10.5. 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 PRIMEIRA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

11.1. 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.

11.2. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

11.3. Na hipótese do LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já ajustado que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICIDADE

12.1. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial será realizada pela Administração Municipal, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A execução do presente Contrato será acompanhada / fiscalizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, por intermédio da designação de servidor mediante publicação de portaria específica, que deverá atestar a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Omsilva

Queiroz



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL

14.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal 14.133/2021 e no Decreto Municipal 6180/2024, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da Serra, Comarca da Capital, Estado do Espírito Santo (Vara dos Feitos da Fazenda Pública Municipal), para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem justos e contratados, assinam o presente Termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para igual distribuição, para que produza os seus efeitos legais.

Serra/ES, 02 de julho de 2024.

CLÁUDIA MARIA DA SILVA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
LOCATÁRIO

ELEONORA LOURENÇO DE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO
CONSELHO TUTELAR REGIONAL V
LOCADORA