



# *Prefeitura Municipal de Jaguaré*

## *Estado do Espírito Santo*

CONTRATO Nº 143/2013  
PROCESSO Nº 124.210/2013  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 051/2013

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE  
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE JAGUARÉ E  
MARIA KAROLINA RIBONDI.

Aos treze dias do mês de setembro do ano dois mil e treze, no Gabinete do Prefeito, do MUNICÍPIO DE JAGUARÉ, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Avenida Nove de Agosto, 2.326 – Centro – Jaguaré – CEP 29.950-000 – Estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 27.744.184/0001-50, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano neste ato representada pelo Secretário Municipal o Senhor **Dejair de Siqueira**, brasileiro, casado, portador(a) do CPF nº 082.813.627-07 e CI nº 1.568.386-SSP-ES, em pleno exercício de suas funções, doravante denominado LOCATÁRIO e, de outro lado e a Senhora **MARIA KAROLINA RIBONDI**, brasileira, residente e domiciliada na Av. 09 de Agosto, nº 1438, Centro – Jaguaré - CEP 29.950-000 – Estado do Espírito Santo, portadora do CPF sob o nº 155.491.067-60 CI nº 3.451.382-ES, doravante denominada LOCADOR (A), ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, especialmente do Art. 62, § 3º e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº 124.210/2013, que se regerá mediante as cláusulas e condições que subseguem.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Avenida Nove de Agosto, nº 1.420 - Centro – Jaguaré - CEP 29.950-000 – Estado do Espírito Santo.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado pela SEMPUR, com área extensa, com banheiro e cozinha, com área aproximada de 43.91m<sup>2</sup> (quarenta e três vírgula noventa e um) metros quadrados, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, deste Município.

§ 1º - 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 o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

§ 2º - A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Municipal.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1 - As despesas necessárias à consecução dos objetivos propostos correrão à conta das dotações orçamentárias do ano de 2013, a saber:

140 – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

149 – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

3.3.3.90.36.600000 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física (Locação de Imóveis)

Ficha: 0390

#### CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

1 - Tendo em vista o relatório por parte do LOCATÁRIO, datado de 29 de agosto de 2013, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 1.000,00 (hum reais), perfazendo o valor global de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

§ 1º - Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.



# *Prefeitura Municipal de Jaguaré*

## *Estado do Espírito Santo*

§ 2º - O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

§ 3º - O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

§ 4º - Compete ao LOCATÁRIO a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCADOR, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

§ 5º - O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do Art. 65, § 8º, da Lei Federal nº 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

### CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO

1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 13 de setembro de 2013 e vencimento em 13 de setembro de 2014, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

§ 1º - O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, conforme Art. 57, da Lei 8.666/93, 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.

§ 2º - Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Municipal, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

§ 3º - É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

### CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente.

2 - Ocorrendo eventuais atrasos nos pagamentos em que a Prefeitura der causa, será aplicada multa moratória de 0,05% (cinco centésimos por cento) por dia de atraso, calculada sobre o valor do aluguel mensal.

3 - É defeso ao locador exigir o pagamento antecipado do aluguel.

### CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

1 - O LOCADOR é obrigado a:

- a) entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- d) fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- e) pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- f) pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- g) 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 Art. 22 da Lei nº 8.245/91.
- h) o locador terá um prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do contrato para instalar um relógio de energia e um hidrômetro individual próprio para o imóvel, neste prazo o locador será responsável pelo pagamento das contas de água e energia.

### CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

1- O LOCATÁRIO é obrigado a:



# *Prefeitura Municipal de Jaguaré*

## *Estado do Espírito Santo*

- a) pagar pontualmente o aluguel;
- b) utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- c) 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;
- d) 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;
- e) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- f) 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 ele, LOCATÁRIO;
- g) pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- h) 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;
- i) pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais àquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do Art. 23 da Lei nº 8.245/91;
- j) 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.

### CLÁUSULA NONA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

1 - Com base no § 3º do Art. 62 e no Art. 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- a) modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- b) 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 comprovada, impeditiva da execução do contrato.

§ Único - Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

### CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- a) por mútuo acordo entre as partes;
- b) em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- c) em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- d) em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

§ Único - Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado 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.



# *Prefeitura Municipal de Jaguaré*

## *Estado do Espírito Santo*

§ 1º - O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou 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. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

§ 2º - Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

§ 3º - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

1 - Nos termos do Art. 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, 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.

§ Único - O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já certo, conforme Art. 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 QUARTA – DA PUBLICIDADE

1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do Art. 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS ADITAMENTOS

1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Município de Jaguaré.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

1 - Fica estabelecido o Foro da Comarca de Jaguaré, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, justos e contratados mandaram lavrar o presente instrumento, em duas vias, que depois de lido e achado conforme, é assinado para que produzam seus devidos e legais efeitos.

DEJAIR DE SIQUEIRA  
SECRETARIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO  
LOCATÁRIO

MARIA KAROLINA RIBONDI  
LOCADORA