



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



CONTRATO Nº 000028/2016

**DISPENSA DE LICITAÇÃO**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 013551/2016**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRESIDENTE KENNEDY/ES, E A SRA. RITA LUCIA NICOLI, PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.**

O **MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY, POR INTERMÉDIO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRESIDENTE KENNEDY - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 10.427.499/0001-71, sediada à Rua Átila Vivacqua, nº 79, Centro, Presidente Kennedy/ES - CEP: 29.350-000, **por meio de delegação conforme preceitua a Lei nº 1.159, de 06 de janeiro de 2015**, neste ato pelo seu representante legal, o **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE, Sr. DANIEL DE MENEZES**, brasileiro, portador da C. I. nº 369.243 - SPTC/SP e CPF nº 526.969.287-20, residente e domiciliado neste Município, doravante denominado **Locatário**, e de outro lado, a **Sra. RITA LUCIA NICOLI**, brasileira, portadora do CPF nº 008.157.707-90 e RG 971.921 - SSP/ES, residente e domiciliada neste Município, doravante denominado **Locador**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fundamento no artigo 24, inciso X, e demais dispositivos da Lei 8.666/93 que lhe são aplicáveis, especialmente o seu Artigo 62, § 3º, e na 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 03 (três) salas comerciais, situado na Rua Olimpio Pinto Campos Figueiredo, nº 206, Edifício Nicoli, 3º andar, Salas 302, 303 e 304, Centro, Presidente Kennedy/ES, com Inscrição Municipal de Nº 01010080305005, **para atendimento dos profissionais que executarão os serviços gerenciais de coordenação, acompanhamento e alimentação dos programas essenciais, pertencentes ao Fundo Municipal de Saúde**, deste Município.

**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 23/08/2016**, 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 FORMA DE PAGAMENTO**

**3.1** - O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.093,38 (dois mil noventa e três reais e trinta e oito 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\$ 25.120,56 (vinte cinco mil cento e vinte reais e cinquenta e seis centavos)**.

**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 6º (sexto) dia útil do mês seguinte ao vencido pela Secretaria Municipal de Finanças.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**



**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.

**CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**4.1** - As despesas referentes ao presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: Fundo Municipal de Saúde - Secretaria Municipal de Saúde - Manutenção das Atividades da Secretaria de Saúde - 33.90.36.00000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

**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 gozará de isenção quanto ao imposto predial e territorial urbano (IPTU), no termo do art. 65, 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 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;

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- Levantar 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;

VII- 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;

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 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;

X- 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;

XI- 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;

**6.3** - Finda a locação, o LOCATÁRIO, 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 o LOCADOR, o que deverá ocorrer logo após a entrega das chaves.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

**7.1** - Com base no § 3º, do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**



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.

**7.2** - Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" da sub-cláusula anterior, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos, na forma indicada em laudo pericial elaborado pelo LOCATÁRIO.

#### **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;
- 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 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 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, pra 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 - 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 exposto 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 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.

**10.3** - 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.

**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 sub- item 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** - Nos termos do art. 27, da Lei 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.

**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, nos termos do art. 8º, da Lei 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPIRITO SANTO**



terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PUBLICIDADE**

**12.1** - O presente contrato será publicado no órgão oficial do Município, no Diário Oficial dos Municípios do Espírito Santo, na forma do parágrafo único, do art. 61, da Lei 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO**

**13.1** - 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.

**13.2** - Fica eleito 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, 23 de agosto de 2016.

---

**DANIEL DE MENEZES**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE**  
**FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRESIDENTE KENNEDY**  
**LOCATÁRIO**

---

**RITA LUCIA NICOLI**  
**LOCADOR**