



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

**CONTRATO Nº 000081/2016**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 016559/2015**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O  
MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY/ES, E A SRA. RITA LUCIA NICOLI,  
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, nº 79 - Centro - Presidente Kennedy/ES - CEP: 29.350-000, inscrita no CNPJ sob o nº 27.165.703/0001-26, **por meio de delegação conforme preceitua a Lei nº 1.159, de 06 de janeiro de 2015**, neste ato por seu representante legal, o **Secretário Municipal de Cultura, Turismo, Esporte e Lazer, Sr. ZENILDO DA ROSA PORTO**, portador do CPF nº 001.725.847-28 e C. I. nº 1.998.940 SPTC/ES, residente e domiciliado neste Município, doravante denominado **Locatário**, e de outro lado, a **Sra. RITA LUCIA NICOLI**, portadora do CPF nº 008.157.707-90 e RG 971.921-ES, residente e domiciliado 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 01 (um) imóvel situado na Rua Olimpio Pinto Campos Figueiredo, nº 206, Edifício Nicoli, 2º andar, Sala 205, Centro, Presidente Kennedy/ES, com Inscrição Municipal de Nº 01010080305004, **para atender a Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esporte e Lazer, para melhor funcionamento e atendimento ao público, uma vez que a mesma realiza com frequências reuniões sobre assuntos de eventos esportivos e culturais de interesse do 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 23/02/2016**, 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\$ 501,37 (quinhentos e um reais e trinta e sete 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\$ 6.016,44 (seis mil dezesseis reais e quarenta e quatro 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.

**3.5-** O pagamento será feito diretamente ao LOCADOR pela Secretaria Municipal de Finanças ou



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

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: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esporte e Lazer - Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esporte e Lazer - 33.90.36.000 - 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- 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;

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



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

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.

**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 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 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



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

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 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 fevereiro de 2016.

---

**ZENILDO DA ROSA PORTO**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO, ESPORTE E LAZER**  
**LOCATÁRIO**

---

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