



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

CONTRATO Nº 000313/2017

**DISPENSA DE LICITAÇÃO**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 024161/2017**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY/ES, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, E, DE OUTRO LADO, O SR. EDILSON SCHEIDEGGER FRICKS, PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.**

O **MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado à Rua Átila Vivácqua, 79 - Centro - Presidente Kennedy/ES, inscrito 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**, por seu representante legal, o **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, Sr. JOSÉLIO ANTÔNIO ALTOÉ**, brasileiro, servidor público, portador do RG nº 465.135 - SPTC/ES e CPF nº 702.527.427-53, residente e domiciliado neste Município, doravante denominado **Locatário** e, de outro lado, **Sr. EDILSON SCHEIDEGGER FRICKS**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 086.017.217-10 e Carteira de Trabalho 25155 - MT/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 Federal nº 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 Batalha, nº 07, Centro, Presidente Kennedy/ES, com Inscrição Municipal de Nº 01010120168002, **para atender as demandas do Departamento de Atendimento do Nosso Crédito**, 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 16/11/2017**, 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\$ 956,02 (novecentos e cinquenta e seis reais e dois 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\$ 11.472,24 (onze mil quatrocentos e setenta e dois reais e vinte 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



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

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.

**CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**4.1** - As despesas referentes ao presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico - Desenvolvimento Econômico e Empreendedorismo - Apoio e Fomento ao Microcrédito - 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 á 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 ESPIRITO 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, 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 - 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 adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.



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

**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 de o 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 Federal nº 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, 16 de novembro de 2017.

\_\_\_\_\_  
JOSÉLIO ANTÔNIO ALTOÉ  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
LOCATÁRIO**

\_\_\_\_\_  
**EDILSON SCHEIDEGGER FRICKS  
LOCADOR**