



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO Nº 000291/2017

DISPENSA DE LICITAÇÃO
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 026257/2017

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY/ES, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, E, DE OUTRO LADO, A COOPERATIVA DE LATICÍNIOS SELITA, 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 pelo seu representante legal, o **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, Sr. LEANDRO DA COSTA RAINHA**, brasileiro, servidor público, casado, portador do RG nº 2.066.723 - SPTC/ES e CPF nº 083.395.267-66, residente e domiciliado na Rua José Costalonga, s/nº, Centro, Presidente Kennedy/ES, doravante denominado **Locatário** e, de outro lado, a **COOPERATIVA DE LATICÍNIOS SELITA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 27.178.359/0001-00, com endereço na Avenida Arestides Campos, nº 158, Bairro Nova Brasília, Cachoeiro de Itapemirim/ES - CEP: 29.300-903, neste ato, representado legalmente pelo seu Diretor Presidente, **Sr. RUBENS MOREIRA**, brasileiro, portador do CPF nº 283.432.987 - 72 e RG nº 162.751 - ES, residente e domiciliado na Rua 25 de Março, nº 69, Centro, Cachoeiro de Itapemirim-ES, 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 Atila Vivácqua, s/nº, Centro, Presidente Kennedy/ES, com Inscrição Municipal de Nº 01010250288001, **para brigar a Sede do Centro de Referência de Assistência Social - (CRAS)**, 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 01/11/2017**, 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\$ 4.355,54 (quatro mil trezentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro 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\$ 52.266,48 (cinquenta e dois mil duzentos e**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

sessenta e seis reais e quarenta e oito 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 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 Assistência Social - Proteção Social Básica - Manutenção dos Serviços de Proteção Social Básica - 33.90.39.00000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica.

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 a 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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 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, desde que não seja originados ocasionados e/ou provocados, a qualquer título ou natureza, por eventual ato culposo ou doloso do LOCATÁRIO, seus prepostos, usuários ou simples visitantes.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS

9.1 - O presente Contrato obriga os 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 expreso consentimento do LOCADOR.

10.2 - O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO não poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos.

10.3 - As benfeitorias úteis somente poderão ser realizadas pelo LOCATÁRIO, desde que precedida de expressa autorização do LOCADOR, e não serão indenizáveis.

10.4 - Não haverá direito de retenção por benfeitorias, quaisquer que sejam naturezas.

10.5 - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO deverá, por conta deste e a critério exclusivo do LOCADOR, ser levantada, resguardada, a incolumidade do imóvel a danos e aparência.

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.



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

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 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, 31 de outubro de 2017.

LEANDRO DA COSTA RAINHA
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
LOCATÁRIO**

**COOPERATIVA DE LATICÍNIOS SELITA
LOCADOR**