



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO Nº 000239/2022

ID CidadES: 2022.058E0700001.09.0039

DISPENSA DE LICITAÇÃO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 09.580/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY/ES, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E HABITAÇÃO, E O SR. REGINALDO SOARES VIANA JUNIOR, NA QUALIDADE DE LOCATÁRIO E LOCADOR, RESPECTIVAMENTE, 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, CEP: 29.350-000 - Presidente Kennedy/ES, inscrita no CNPJ sob o nº 27.165.703/0001-26, por meio de delegação conforme preceitua a Lei nº 1.356, de 05 de dezembro de 2017, neste ato pelo seu representante legal, o SECRETARIO MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E HABITAÇÃO, Sr. WAGNER PORTO VIANA, brasileiro, casado, portador do CPF nº 105.583.177-07 e RG nº 1.891.998 - SPTC/ES, residente e domiciliado na Rua Olegário Fricks, nº 230, Centro, Presidente Kennedy/ES, doravante denominado Locatário e, de outro lado, o Sr. REGINALDO SOARES VIANA JUNIOR, brasileiro, solteiro, portador do CPF nº 121.456.717-73 e RG nº 3.307.397 - SSP/ES, residente e domiciliado na Rua Projetada, s/nº, Recanto do Viana, Presidente Kennedy/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 no Artigo 62, da 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 COM ÁREA APROXIMADA DE 71,55 M<sup>2</sup>, SITUADO NA RUA PROJETADA, S/Nº, RECANTO DOS VIANAS, PRESIDENTE KENNEDY/ES, PARA ABRIGAR A FAMÍLIA DA SRA. MARCILENE PIRES DA SILVA, QUE SE ENCONTRA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL.

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 06/06/2022, 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 DA FORMA DE PAGAMENTO**

3.1 - O valor mensal do aluguel é de R\$ 741,37 (setecentos e quarenta e um reais e trinta e sete centavos), fixado com base em vistoria e laudo de avaliação, elaborado em consideração às características do

Reginaldo S V Junior



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região.

**3.2 - O valor global deste contrato é estimado em R\$ 8.896,44 (oito mil, oitocentos e noventa e seis 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 - Os pagamentos serão efetuados das seguintes formas; O 1º (primeiro) pagamento será contabilizado a partir da data de empenho do Contrato até o último dia do mês em que for realizado o empenho, desde que o contrato esteja vigente, e os demais pagamentos do dia 1º (primeiro) até o dia 30/31 de cada mês, caso não ocorra a rescisão do Contrato.**

**3.5 - O pagamento será feito diretamente ao LOCADOR pela Secretaria Municipal de Fazenda 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 à conta da seguinte dotação orçamentária: Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Habitação - Habitação - Concessão de Auxílio Moradia - 33903600000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física - 15300000000 - Transferência da União Referente Royalties do Petróleo e Gás Natural.**

#### **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 NÃO gozará de isenção quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nos termos do Art. 65, Inciso 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 BENEFICIÁRIO.**

#### **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.

**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.**

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO BENEFICIÁRIO**

**7.1 - O BENEFICIÁRIO é obrigado a:**

I - 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;

II - 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;

III - 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*;

IV- Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e escrito do LOCADOR;

V - Entregar imediatamente ao 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;

VI - 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.

VII - 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;

VIII - 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;

IX - Zelar pela rigorosa conservação do imóvel, instalações e acessórios, a fim de restituí-los, quando finda a

Reginaldo S U Junior



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

locação, em perfeito estado de conservação e limpeza;

X - Substituir, quando entender necessário, aparelhos ou objetos que guarnecem o imóvel por outro da mesma qualidade e que não prejudique a estética do imóvel;

XI - Informar imediatamente ao Setor de Habitação caso de desistência do aluguel social, bem como a intenção de mudança de imóvel;

XII - Manter a Coordenação de Habitação sempre atualizada quanto aos dados no seu núcleo familiar.

**CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

**8.1** - Com base no § 3º, do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao LOCATÁRIO as 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.

**CLÁUSULA NONA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

**9.1** - 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.

**9.2** - 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 DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS**

**10.1** - 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.

**10.2** - 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 PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS**

**11.1** - 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 expresse consentimento do LOCADOR.

**11.2** - 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.

**11.3** - 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.

**11.4** - As benfeitorias úteis somente poderão ser realizadas pelo LOCATÁRIO, desde que precedida de expressa

Reginaldo S V Junior



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

autorização do LOCADOR, no que também se aplicará o disposto no sub- item 10.2.

**11.5** - 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 SEGUNDA - DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**12.1** - Nos termos do art. 27, 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.

**12.2** - O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

**12.3** - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já ajustado, nos termos do art. 8º, da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICIDADE**

**13.1** - O presente contrato será publicado no órgão oficial do Município, na Imprensa Oficial do Espírito Santo, (<https://dio.es.gov.br/>) na forma do parágrafo único, do art. 61, da Lei Federal nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO**

**14.1** - 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.

**14.2** - Fica eleita 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, 06 de junho de 2022.

WAGNER PORTO VIANA  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E HABITAÇÃO  
MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY/ES  
LOCATÁRIO

*Reginaldo S V Junior*  
REGINALDO SOARES VIANA JUNIOR  
CPF Nº 121.456.717-73  
LOCADOR