



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



CONTRATO Nº 000514/2022

ID CidadES: 2022.058E0500001.09.0028

DISPENSA DE LICITAÇÃO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 015.136/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRESIDENTE KENNEDY/ES, E O SR. VAGSSON DOS SANTOS BALDUINO, NA QUALIDADE DE LOCATÁRIO E LOCADOR, RESPECTIVAMENTE, PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.

O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE 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 10.427.499/0001-71, por meio de delegação conforme preceitua a Lei nº 1.356, de 05 de dezembro de 2017, neste ato pelo seu representante legal, a SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE, Sra. ALESSANDRA DAS NEVES LIMA, brasileira, casada, fisioterapeuta, inscrita no RG nº 3.650.258 - SPTC/ES e portadora do CPF nº 084.845.757-99, residente e domiciliada na Rod. ES-162, s/nº, São Paulo, Presidente Kennedy/ES - CEP: 29.350-000, doravante denominado Locatário e, de outro lado, o Sr. VAGSSON DOS SANTOS BALDUINO, brasileiro, autônomo, casado, portador do CPF nº 098.234.557-75 e RG nº 30.165 - MTPS/ES, residente e domiciliado na Rua Orozimbo Corrêa, nº 125, 1º Andar, Centro, Presidente Kennedy/ES - CEP: 29.350-000, 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 UMA ÁREA TÉRREO DE APROXIMADAMENTE 178,37 M² E UM MEZANINO, COM ÁREA DE APROXIMADAMENTE 31,30 M², FICANDO ASSIM ÁREA TOTAL APROXIMADA 209,67 M², DE IMÓVEL SITUADO NA RUA PRESIDENTE WILLIAN DOS SANTOS BORGES, Nº 278, PRESIDENTE KENNEDY/ES, COM INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01010560234002, PARA ATENDER AS NECESSIDADES E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE FISIOTERAPIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, DESTA 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 da locação do imóvel será de 12 (doze) meses, tendo seu início em 21/12/2022, 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



(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\$ 3.567,48 (três mil, quinhentos e sessenta e sete reais e quarenta 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\$ 42.809,76 (quarenta e dois mil, oitocentos e nove reais e setenta e seis 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 do dia 21/12/2022 à 31/12/2022 e os demais pagamentos do dia 1º (primeiro) ao dia 30/31 de cada mês, sendo o último pagamento contabilizado do dia 01/12/2023 à 31/12/2023, caso não ocorra a rescisão do referido 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 - A despesa referente ao presente contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária: **Secretaria Municipal de Saúde** - Assistência Hospitalar e Ambulatorial - Manutenção das Atividades do Centro de Fisioterapia - 33903600000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física - 12400000000 - Royalties do Petróleo e Gás Natural Vinculados à Saúde.

**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 - 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



- 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 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.
- 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 nº 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**

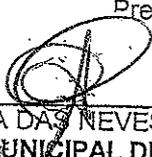
- 12.1 - O presente contrato será publicado no órgão oficial do Município, no Diário Oficial dos Municípios do Espírito Santo, (<https://www.diariomunicipal.es.gov.br>), na forma do parágrafo único, do art. 61, da Lei Federal nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA 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 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, 21 de dezembro de 2022.

  
ALESSANDRA DAS NEVES LIMA  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRESIDENTE KENNEDY/ES  
LOCATÁRIO

  
VAGSSON DOS SANTOS BALDUINO  
CPF nº 098.234.557-75  
LOCADOR