



# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 008/2023

ID TCEES [2023.045L0200001.09.0049](#)

#### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE MARECHAL FLORIANO/ES E A EMPRESA CONSTRUTORA E INCORPORADA TESCH LTDA.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE MARECHAL FLORIANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº. 39.262.985/0001-22, com Sede Administrativa na Avenida Presidente Kennedy, nº 194, Centro, Marechal Floriano, Espírito Santo, neste ato representado pelo Presidente da CMMF, Exmº **Sr. CEZAR TADEU RONCHI JUNIOR**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 009.677.057-03, e RG nº. 818703-ES, residente e domiciliado em Araguaya, Marechal Floriano, Espírito Santo, doravante denominado LOCATÁRIO e, de outro lado a empresa **CONSTRUTORA E INCORPORADA TESCH LTDA**, com sede na Rodovia João Ricardo Shorling, Centro, Domingos Martins, Espírito Santo, CEP: 29.260-000, inscrita no CNPJ 48.349.939/0001-92, neste ato representado pelo Sr. Sandro de Oliveira Tesch, brasileiro, empresário, casado, portador do CPF nº. 978.947.617-53 e Carteira de Identidade nº. 865597 SSP/ES doravante denominado LOCADOR, ajusta o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos termos do art. 24 X da Lei Federal nº 8666/1993, especialmente do artigo 62, § 3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações, conforme processo administrativo nº 987/2023, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL COM ÁREA TOTAL DE 80,22 M², SITUADA NA RUA EMÍLIO HULLE, Nº 44, CENTRO DE MARECHAL FLORIANO/ES.**

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - O imóvel será locado para instalação da Escola do Legislativo.

2.2 - 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 o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de **12 (doze) meses**, iniciando-se em **18 de Outubro de 2023** e cessando de pleno direito em **17 de outubro de 2024**, independente de notificação, aviso ou interpretação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

3.2 - O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

3.3 - Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte do Procurador da CMMF, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

3.4 - É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá à transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

#### CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

4.1 - O valor global do presente contrato é de **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais), pagos em 12 (doze) parcelas de **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais).

4.2 - Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

4.3 - O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, Avenida Presidente Kennedy, nº 194, Centro, Marechal Floriano, ES - CEP 29255-000 Telefax: (27) 99789-7684





# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

4.4 - Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser provado pelo LOCATÁRIO, juntando-se a respectiva memorial de cálculo de reajuste.

4.5 - O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº 8.666/93, dispensada a análise prévia pelo Procurador da CMMF.

### CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

55.1 - O pagamento do aluguel do mês de referência, o qual será pago em até 05 (cinco) dias após a liquidação do processo.

5.3 - A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64 e suas alterações.

5.4 - É proibido o LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

5.5 - O pagamento do aluguel poderá ser depositado em conta bancária na instituição financeira SICOOB COOPERMAIS – Agência: 3008- Conta Corrente: 213.808-5, chave pix 8.349.939/0001-92, em nome de CONSTRUTORA E INCORPORADA TESCH LTDA.

### CLÁUSULA SEXTA – DA FONTE DOS RECURSOS

6.1 - As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta das Dotações Orçamentárias específicas, constantes no Orçamento Municipal vigente da Secretaria Municipal de Saúde:

- **001001.0103100992.001 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO PODER LEGISLATIVO -**  
**33903900000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA – Ficha 013**

### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

- I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- V - Pagar os impostos e taxas e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- VI - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do imóvel, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/91.
- VII - Pagar as despesas relativas ao consumo de água/esgoto inerente ao imóvel, objeto do referente instrumento
- VIII - Permitir a realização de reparos urgentes pelo **LOCATÁRIO**, com direito a abatimento do valor 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.

### CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - Pagar pontualmente o aluguel ajustado nos termos deste contrato;
- II - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso anormal 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 como 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;
- VI - Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela;
- VII - Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica inerente ao imóvel, objeto do referente instrumento





# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VIII - Permitir a realização de reparos urgentes pelo **LOCADOR**, com direito a abatimento do valor 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.

### CLÁUSULA NONA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 – Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 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 à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II – Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita 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 máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

9.2 - Rescindido o contrato por motivos enumerado nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos em que vigeu o ajuste.

### CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 – Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- I – Por mútuo acordo entre as partes;
- II – Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III – Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- IV – Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11.1 – O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

11.2 - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 – Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direito 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.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 – Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei Federal nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICIDADE

14.1 – O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei Federal nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS ADITAMENTOS

15.1 – Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação do Procurador da CMMF.



# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE INEXIGIBILIDADE**

16.1 - A celebração do presente instrumento se faz mediante inexigibilidade de licitação conforme art. 24 inciso X da Lei Federal nº. 8.666/93 e suas posteriores alterações.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO**

17.1 - A fiscalização do aluguel será feita pelo servidor, Gibran Schneider Christo, telefone: (27) 997177914, indicada pela Presidência da CMMF, de forma a fazer cumprir rigorosamente as condições expressas neste termo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO**

18.1 – Fica estabelecido o Foro da Comarca de Marechal Floriano/ES para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Marechal Floriano/ES, 18 de Outubro de 2023.

  
**CEZAR TADEU RONCHI JUNIOR**  
PRESIDENTE DA CMMFLOCATÁRIA

  
**SANDRO DE OLIVEIRA TESCH CONSTRUTORA E**  
**INCORPORADA TESCH LTDA**  
LOCADOR