



Câmara Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO N° 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 reajuste 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 - Levar 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 enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo resarcido 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