



# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 004/2025**  
TD TCEES 2025.045L0200001.10.0007

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE MARECHAL FLORIANO E A CONSTRUTORA E INCORPORADA TESCH LTDA PARA O FIM EXPRESSO NAS CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE MARECHAL FLORIANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº. 39.262.985/0001-69, com Sede Administrativa na Avenida Presidente Kennedy, nº 194, Centro, Marechal Floriano, Espírito Santo, neste ato representado pelo Exmº. Sr. Presidente da Câmara municipal, Juarez José Xavier, brasileiro, divorciado, CPF nº 930.962.247-49, residente e domiciliado em Bom Jesus, Zona Rural, Marechal Floriano, Espírito Santo, doravante denominado, **CONTRATANTE** e de outro lado a **CONSTRUTORA E INCORPORADA TESCH LTDA**, localizada a Rodovia João Ricardo Shorling, Centro – Cep. nº 29.260000, Espírito Santo, representado neste ato pelo Senhor Sandro Tesch, CPF nº 978.947.617-53, doravante denominados **LOCADORES**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, na forma do disposto no art. 74 V da Lei Federal nº 14.133/21 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, conforme processo administrativo nº 0478/2025 e INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 004/2025, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:** Este contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** situado em Rua Emílio Hule, 44, Centro no lugar Marechal Floriano - ES, medindo 80 m2 cada pavimento com benfeitoria classificada, sendo o 1º pavimento dividido em 4 salas, sala de recepção, cozinha, banheiros e área de circulação, e, 2º pavimento com 5 salas comerciais.

1.1. O imóvel será locado para o funcionamento dos gabinetes parlamentares.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E PRORROGAÇÃO**

2.1. O prazo de vigência da locação é de **12 (doze) meses**, contados da data de sua assinatura.

2.2. Os efeitos financeiros da locação terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

2.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

2.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses municipais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

2.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.



# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR**

3.1. O valor global do presente contrato é de **R\$ 72.000,00** (setenta e dois mil reais), sendo **R\$ 36.000,00** (trinta e seis mil reais) por pavimento, pagos por meio de transação bancária, valendo o comprovante de pagamento, como recibo do pagamento do aluguel.

### **CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE**

4.1. Será admitido reajuste do valor do aluguel com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

4.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço medido de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município.

4.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contador na forma prevista neste contrato.

### **CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**

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

5.2. É proibido o LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

5.3. O pagamento do aluguel será depositado em conta bancária indicada pelo LOCADOR.

### **CLÁUSULA SEXTA – DA FONTE DOS RECURSOS**

6.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta das Dotações Orçamentárias específicas, constantes no Orçamento vigente:

- 33903900000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA- FICHA 013

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel e a taxa de lixo;
- Incorrer nas despesas relacionadas com:
- As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente à presente locação.
- i) Responder pelas contribuições de melhoria sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-lei nº 195/67;
- Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como, por exemplo:



# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I. Obras de reformas ou acréscimos que entressem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- VII. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

m. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existente)

n. Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

o. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

p. Providenciar a atualização do auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

q. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações do imóvel na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

c) Realizar junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

d) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

e) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

h) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, o nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

j) Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações e terceiros;

k) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

l) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

i. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

ii. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

iii. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

iv. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de



# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

segurança, de uso comum;

- v. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- vi. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- vii. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- viii. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- ix. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

m) Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto;

n) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

o) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

### **CLÁUSULA NONA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

9.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

9.1.1. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

9.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

9.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

9.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

9.3.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

9.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

9.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

10.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por Gibran Schneider Christo, Diretor Geral, telefone 27 997177914, designado para esta finalidade, a qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

10.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

10.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei nº 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

10.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser



# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

10.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - PENALIDADES E SANÇÕES

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a) Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

#### **b) Multa:**

b.1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 10 % (dez décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c) **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d) **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013

11.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021 ou outro que vier a substituí-lo.

11.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

11.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - MEDIDAS ACAUTELADORAS

12.1. A Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.





# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

13.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

13.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

13.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei nº 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

13.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

13.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991)

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - EXTINÇÃO CONTRATUAL**

14.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

14.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

14.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15.2. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO**

16.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação do presente Contrato, como condição de eficácia do mesmo, na forma do parágrafo único do art. 176 da Lei Federal nº 14.133/2021.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO**

17.1. Fica estabelecido o Foro da Comarca de Marechal Floriano/ES para dirimir quaisquer dúvidas oriundas



# Câmara Municipal de Marechal Floriano

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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, 01 de Julho de 2025.

**JUAREZ JOSÉ XAVIER**

Presidente da CMMF

CONTRATANTE

**SANDRO TESCH**

LOCADOR

TESTEMUNHA

**GIBRAN SCHNEIDER CHRISTO**

CPF nº 090.568.367-65