



Câmara Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 004/2024

ID TCEES [2024.045L0200001.10.0009](#)

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MARECHAL FLORIANO/ES E A EMPRESA 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 Avenida Presidente Kennedy, nº. 194, Centro, Marechal Floriano, Espírito Santo, neste ato representado pelo Exmº. Presidente da Câmara Municipal, Sr. Cezar Tadeu Ronchi Junior, brasileiro, casado, adm.inistrador, CPF nº. 682.160.687-00 e Carteira de Identidade nº 510.571 SSP/ES, residente e domiciliado no Distrito de Araguaya, 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. ° 29.260000, Espírito Santo, representado neste ato pelo Senhor Sandro Tesch, CPF nº 978.947.617-53, doravante denominado **LOCADORES**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, especialmente do artigo 62,§3º e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, conforme processo administrativo nº 371/2024, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO UMA SALA COMERCIAL, LOCALIZADO NA RUA EMÍLIO HULLE, Nº 44, CENTRO, MARECHAL FLORIANO/ES.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.2 - O imóvel locado será destinado para servir de base para instalação da Biblioteca Legislativa e sala do Setor Jurídico.

2.3 - 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 **02 de maio de 2024**, cessando de pleno direito em **02 de maio de 2025**, independente de notificação, aviso ou interpelação 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**.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

4.1 - O valor global do presente contrato é de **R\$ 16.800,00** (dezesesseis mil e quatrocentos reais), pagos em 12 (três) parcelas iguais mensais de **R\$ 1.400,00** (Hum mil e quatrocentos 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, 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.



Câmara Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1 – O pagamento do aluguel do mês de referência, 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 posteriores.

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

5.5 - O pagamento do aluguel será depositado no Banco Sicoob, Agência 3008, Conta 186.984-1 - Construtora e Incorporadora Tesch.

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:

- 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:

- Entregar ao BENEFICIÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- Pagar as taxas e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 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;

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

- Pagar pontualmente o aluguel ajustado nos termos deste contrato;
- Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública, qual seja, a concessão de assistência à moradia;
- Informar ao LOCADOR qualquer empecilho ou alteração que impeça ou cause alteração no contrato;

8.2. Por se tratar de locação para fins sociais, sendo a efetiva utilização realizada por terceiros, o Município de Marechal Floriano se exime das responsabilidades decorrentes da utilização do objeto deste contrato, ficando o LOCADOR ciente desde já acerca das obrigações do Beneficiário elencadas no item 7 do presente termo.

9. CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO BENEFICIÁRIO:

9.1. A presente locação é para fins de concessão de moradia social temporária pelo Poder Público à pessoa e/ou família em condição de vulnerabilidade social, contudo, ficam sob responsabilidade única e exclusiva do beneficiário:

- Pagar as despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica inerente ao imóvel objeto do referente instrumento;
- 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;
- 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;
- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus familiares e/ou dependentes;
- 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;
- Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR;
- Zelar pelas boas práticas de vizinhança, respeito mútuo e cordialidade.

9.2. Fica vedado ao Beneficiário conceder ou alugar o imóvel para utilização de terceiros, bem como, realizar



Câmara Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

qualquer modificação no imóvel que altere ou desconstitua a forma e/ou finalidade do mesmo.

9.3. Fica ciente desde já o Beneficiário que, a Câmara Municipal de Marechal Florianose exime das responsabilidades decorrentes da utilização do imóvel pelo mesmo, devendo o beneficiário arcar com as despesas decorrentes da utilização, degradação, conservação ou quaisquer danos causados no imóvel do LOCADOR.

CLÁUSULA DECIMA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

10.1 – Com base no artigo 104 da Lei Federal nº 14.133/2021 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- 10.2 I - modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;
- 10.3 II - extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;
- 10.4 III - fiscalizar sua execução;
- 10.5 IV - aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- 10.6 V - ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:
- 10.7 a) risco à prestação de serviços essenciais;
- 10.8 b) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato.
- 10.9 § 1º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.
- 10.10 § 2º Na hipótese prevista no inciso I do caput deste artigo, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

11.1 – 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 SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS

12.1 – 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.

12.2 - 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 TERCEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 – 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

14.1 – 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 QUINTA – DA PUBLICIDADE

15.1 – Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua a Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ADITAMENTOS

16.1 – Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo.



Câmara Municipal de Marechal Floriano

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE INEXIGIBILIDADE

17.1 - A celebração do presente instrumento se faz mediante inexigibilidade de licitação conforme art. 74 inciso V da Lei Federal nº. 14.133/21 e suas posteriores alterações.

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, 02 de maio de 2024.

CEZAR TADEU RONCHI JUNIOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MARECHAL
FLORIANO/ES CONTRATANTE

CONSTRUTORA E INCORPORADA TESCH LTDA
LOCADOR