



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMÓVEL

CONTRATO ADMINISTRATIVO N°0014/2025.

**TERMO DE CONTRATO, QUE ENTRE
SI FAZEM DE UM LADO A CÂMARA
MUNICIPAL DE MONTANHA DO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E DE
OUTRO LADO A PESSOA FÍSICA
SIVALDO JOSE DOS SANTOS, NA
QUALIDADE DE LOCATÁRIO E
LOCADOR, RESPECTIVAMENTE,
PARA O FIM EXPRESSO NAS
CLÁUSULAS QUE O INTEGRAM.**

De um lado, a **CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA - ES**, pessoa jurídica de direito público, com sede à Praça Osvaldo Lopes, s/nº - Bloco B – Centro – Montanha/ES, CEP 29890-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.795.695/0001-80, neste ato representada por seu **Presidente** o **Sr. ADIVALDO RODRIGUES DE SOUZA**, brasileiro, casado, vereador, inscrito no CPF [REDACTED], portador da cédula de identidade nº [REDACTED], residente e domiciliado na Avenida Dos Combonianos, nº 807, Bairro Centro, Montanha-ES, CEP: 29.890-000, neste ato, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o **Sr. SIVALDO JOSÉ SANTOS**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº [REDACTED], com sede Rua José Coelho Cortes nº 200, Centro, Cep: 29.890-000, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO

Este contrato decorre do Processo Administrativo nº 111/2025, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente contrato a Locação de 01 imóvel localizado no endereço Av Getúlio Vargas nº 717, Centro, Montanha inclusive com o

Praça Osvaldo Lopes, s/n – Bloco “B” – Centro – CEP 29890-000 – Montanha – ES

Tel.: (27) 3754-1052 / 3754-1890 – E-mail: cmmontanha@globo.com

www.cmmontanha.es.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

CEP:29.890-000, objeto da matrícula nº 01-159, do protocolo 278 às fls 4 do livro 1 do Registro de Imóveis, de propriedade de Sivaldo José dos Santos para abrigar a extensão da Câmara Municipal de Montanha/ES.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1. Em conformidade com o art. 566, do Código Civil, LOCADOR obriga-se a:

2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

2.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.5. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

2.6. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

2.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

2.7.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

2.7.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

2.7.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

2.7.4. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

2.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIO;



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

2.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

2.10. Notificar ao LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espelho físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

Manter, durante toda a execução do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na importância ora estipulada neste contrato;

3.1.2 Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no termo de referência;

3.1.2.1 Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

3.1.3 Comunicar à LOCADOR, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no imóvel, para que seja reparado ou corrigido; Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;

3.1.3.1. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;

3.1.4 Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espelho físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

3.1.6 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

3.1.7 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

3.1.8 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;

3.1.9 Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

3.1.9 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;

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

3.1.10. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

3.1.11. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

3.1.12. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

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

4.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, conforme disposto no art. 578, do Código Civil;

4.2.1 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;

4.2.2 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.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

4.3.1 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.

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

4.5 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.

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

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

5.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, conforme artigos 106 e 107, ambos da Lei 14.133/2021, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

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

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias (sugestão) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 A Câmara Municipal de Montanha pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos através de transferência bancária na Conta Corrente nº 20117-0, Agência nº 3009, Banco Sicoob.

6.3 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.4 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

6.5 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão) , desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 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, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8 . 1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 010001.0103100012.96.339036. ficha 09

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 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.

9.1.2. 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.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. O LOCADOR ficará sujeita às penalidades previstas na legislação em vigor, em especial, o art. 155 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das punições previstas no contrato e das demais cominações legais.

10.2. Nenhuma parte será responsável perante a outra por atrasos ocasionados por motivo de caso fortuito ou força maior.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VINCULAÇÃO

11.1. Consideram-se integrantes do presente instrumento contratual, o ato que autorizou a contratação direta, a respectiva proposta e o termo de referência, independentemente de transcrição.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. 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.

12.2. 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;

12.2.1. 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 aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. 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;

12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RECISÃO CONTRATUAL.

13.1. O contrato poderá ser rescindido:



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

- a) findo o prazo de locação;
- b) nos casos elencados no art. 9º da Lei Federal nº 8.245/91; e,
- c) por quaisquer das partes, sem aplicação de multa, mediante comunicação prévia de 30 dias de antecedência.

Parágrafo único: Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATARIO ao LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante quitação de LOCADOR.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Diário Oficial do Estado/DOM/Amunes que é condição indispensável para a sua eficácia.

15. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD.

15.1 As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

15.2 Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

15.3 É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

15.4 A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

15.5 Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

15.6 É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

15.7 O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

15.8 O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

15.9 O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

15.10 Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

15.10.1 Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

15.11 O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

15.12 Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

16.2 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.

16.3 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.

17. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO.

17.1 Fica eleito o foro do Município de Montanha/ES, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Montanha/ES, 16 de Abril 2025



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTANHA

**ADIVALDO RODRIGUES DE SOUZA
LOCATÁRIO**

**SIVALDO JOSÉ SANTOS
LOCADOR**

Testemunhas:

1^a _____ CPF/MF: _____
2^a _____ CPF/MF: _____