



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 183/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 9202/2025

CHAMADA PÚBLICA Nº 008/2025

ID CIDADES: 2025.029E0700001.18.0006

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
DESTINADO À INSTALAÇÃO DE GARAGEM,
PARA ATENDER À DEMANDA DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE INTERIOR E TRANSPORTES.**

O **MUNICÍPIO DE IBATIBA-ES**, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº 27.744.150/0001-66, com sede na Rua Salomão Fadlalah, 255, Centro – Ibatiba/ES, CEP 29.395-000, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Senhor **LUIS CARLOS PANCOTI**, brasileiro, casado, Cirurgião Dentista, portador da cédula de identidade nº 327185 MM RJ e inscrito no CPF sob o nº 567.560.387-83, residente e domiciliado no município de Ibatiba/ES, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado o Senhor **HEITOR RODRIGUES MIRANDA RANDOW**, brasileiro, portador do RG nº MG-16552203, inscrito no CPF nº 113.012.177-19, nascido em 18/08/1988, residente e domiciliado em Ibatiba/ES, neste ato denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem assinar o presente contrato, conforme teor do Processo Administrativo nº 9202/2025 – Chamada Pública nº 008/2025, e em conformidade com a Lei nº 14.133/21, que regerà pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DA DESTINAÇÃO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel com área total de 1.589 m², contendo quatro galpões e uma área livre de 510 m², de propriedade do LOCADOR, situado no endereço Rua Projetada, S/N, Bairro Chácara do Soniter, no Município de Ibatiba/ES, destinado exclusivamente à instalação de Garagem, para atender às demandas da Secretaria Municipal de Interior e Transportes.

1.2. O LOCADOR declara que o imóvel se encontra disponível e apto à utilização para a finalidade descrita neste contrato, comprometendo-se a mantê-lo à disposição do LOCATÁRIO durante toda a vigência contratual.

1.3. A utilização do imóvel deverá ocorrer exclusivamente para os fins previstos nesta cláusula, sendo vedada a sublocação, cessão ou transferência a terceiros sem autorização expressa do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A locação destina-se exclusivamente ao uso institucional do LOCATÁRIO, para instalação da Garagem da Secretaria Municipal de Interior e Transportes, não sendo permitida sua utilização para finalidade diversa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

2.2. Ao término da vigência ou na rescisão do contrato, o imóvel será devolvido nas condições em que foi recebido, ressalvadas as benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, sem que caiba qualquer indenização ou direito de retenção.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS BENFEITORIAS

3.1. O LOCATÁRIO poderá realizar modificações, adequações e benfeitorias necessárias à utilização do imóvel, mediante prévia comunicação ao LOCADOR.

3.2. As benfeitorias realizadas integrarão o imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO qualquer direito de retenção ou indenização ao término do contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. Os pagamentos correrão por conta de recursos do orçamento vigente da Secretaria Municipal de Saúde, conforme se segue:

CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA		
CÓDIGO DA DOTAÇÃO	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE
090001.2612200022.067	33903600000	150000000000

CLÁUSULA QUINTA - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS, TRIBUTOS E REAJUSTES

5.1. O valor global do presente contrato é de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, referente ao período de **12 (doze) meses**.

5.1.1. Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obriga a pagar 12 (doze) parcelas no valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** cada, a serem efetuadas diretamente ao LOCADOR ou procurador por este indicado, até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido.

5.2. Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel, tais como água, energia elétrica, esgoto e demais encargos de consumo durante a vigência deste contrato, ficarão sob responsabilidade do LOCATÁRIO.

5.3. O pagamento do IPTU, bem como quaisquer tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel, será de responsabilidade do LOCADOR.

5.4. O valor do aluguel poderá ser revisado anualmente, de acordo com índices oficiais de correção monetária ou conforme estabelecido em legislação vigente, mediante termo aditivo assinado pelas partes.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

- 6.1. Colocar à disposição do LOCATÁRIO o imóvel especificado no objeto do presente contrato.
- 6.2. Permitir ao LOCATÁRIO, através de pessoas credenciadas, o acompanhamento da execução do contrato.
- 6.3. Prestar em tempo hábil todas as informações solicitadas pelo LOCATÁRIO relativas ao presente contrato.
- 6.4. Após o vencimento ou rescisão do contrato, o LOCADOR deverá proceder à vistoria do imóvel em até 10 (dez) dias, a fim de constatar seu estado de conservação. Caso sejam identificados estragos não relacionados à pintura ou limpeza, o LOCADOR notificará o LOCATÁRIO para saneamento ou indenização.
- 6.5. O LOCADOR poderá verificar a qualquer tempo a fiel observância das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO.
- 6.6. O LOCADOR manterá o imóvel disponível para locação pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, com exclusividade para o Município de Ibatiba-ES.
- 6.7. Em caso de alienação, o LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO, que terá direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros.
 - 6.7.1. Para efetivação da preferência, o LOCATÁRIO deverá responder à notificação em até 5 (cinco) dias.
- 6.8. Os sucessores do LOCADOR, a qualquer título, ficam obrigados ao cumprimento de todas as obrigações pactuadas no presente contrato.
- 6.9. O LOCADOR deverá providenciar a competente averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

- 7.1. Promover o pagamento dos valores ajustados, em conformidade com as normas vigentes.
- 7.2. Adotar as demais providências administrativas necessárias ao bom cumprimento do contrato.
- 7.3. Comunicar ao LOCADOR qualquer problema decorrente do imóvel.
- 7.4. Registrar as ocorrências existentes durante a execução do contrato, dando ciência ao LOCADOR.
- 7.5. Manter o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza.
- 7.6. Declarar que recebeu o imóvel em perfeito estado de conservação.
- 7.7. Encaminhar ao LOCADOR todas notificações ou intimações dos poderes públicos entregues no imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA ESPÍRITO SANTO

7.8. Efetuar o pagamento, além do aluguel, de todas as despesas de água, energia elétrica e esgoto durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO

8.1. O presente contrato tem início na data de **12 de dezembro de 2025**, com vigência de 12 (doze) meses, encerrando-se em **12 de dezembro de 2026**, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme disposto na legislação vigente, mediante assinatura de termo aditivo.

Na ocasião da prorrogação, o Município deverá manifestar seu interesse em continuar com o contrato ou, se necessário, celebrar novo contrato.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1. A rescisão do contrato poderá ser efetuada de pleno direito, independentemente de interpelação ou notificação judicial, nas ocorrências de quaisquer hipóteses abaixo:

- a) Unilateralmente, no caso de descumprimento total ou parcial devido inobservância de quaisquer de suas cláusulas e condições, mediante notificação por escrito, com prova de recebimento, à parte inadimplente, concedendo o prazo de 120 (cento e vinte) dias para desocupação do imóvel;
- b) Paralisação total ou parcial na locação do imóvel, sem prévio e expresse consentimento do contratante;
- c) Incêndio total ou parcial ou qualquer outro sinistro que impeça a utilização do mesmo por mais de 30 (trinta) dias;
- d) Desapropriação do imóvel;
- e) Amigavelmente, por acordo entre as partes;
- f) Por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado e reconhecido pelas partes signatárias, com a concessão de prazo de 120 (cento e vinte) dias para a desocupação do imóvel;
- g) Judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

10.1. Poderão ser aplicadas penalidades às partes pelo não cumprimento das disposições gerais previstas neste contrato, ficando as partes sujeitas às penalidades estabelecidas na Lei nº 14.133/21 e suas alterações.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA
ESPÍRITO SANTO**

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

11.1. A execução do presente Contrato será acompanhada e fiscalizada pela Secretaria Municipal de Interior e Transportes, por intermédio do servidor Jorge Cândido Amorim, matrícula nº 028825, ocupante do cargo de Chefe do Departamento de Manutenção de Máquinas, lotado na referida Secretaria, nos termos do art. 177 da Lei nº 14.133/2021.

11.2. Compete à Secretaria Municipal de Interior e Transportes atestar, mensalmente, a efetiva utilização do imóvel objeto deste Contrato, devendo encaminhar ao Setor de Tesouraria a competente Autorização de Liquidação e Pagamento do Aluguel.

11.3. A gestão do contrato será exercida por Kauan Dias de Souza Pereira, ocupante do cargo de Chefe do Departamento de Gestão de Contratos, lotado na Secretaria Municipal de Administração, nomeado por meio da Portaria nº 0388/2025, de 10 de abril de 2025, em conformidade com o disposto no art. 104, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1. Fica estabelecido o Foro da Cidade de Ibatiba-ES, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

12.2. A execução deste contrato obedecerá às disposições contidas na Lei nº 14.133/21, suas atualizações e demais legislações complementares.

12.3. E por estarem juntos e acordados, foi lavrado o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, para que produza seus efeitos legais.

Ibatiba-ES, 12 de dezembro de 2025.

LUIS CARLOS PANCOTI

Prefeito Municipal
Locatário

Heitor Rodrigues Miranda Randow
CPF 113.012.177-19
Locador

Testemunhas:

01: _____

02: _____

CPF:

CPF: