



Prefeitura Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

CNPJ nº 27.165.687/0001-71

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 024/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00265/2026

INEXIGIBILIDADE Nº 0013/2026

ID CIDADES: 2026.050E0700001.10.0011

O **MUNICÍPIO DE MUNIZ FREIRE - ES**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no **CNPJ SOB O Nº 27.165.687/0001-71**, com sede à Rua Pedro Deps, nº 09, Centro, nesta cidade, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Senhor **GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 005.212.667-69, residente e domiciliado na localidade de amorim, zona rural, Muniz Freire - ES, denominado locatário, e de outro lado Sr. **CLEONES MORELLI SUHET**, locador, inscrito no **CPF nº 079.153.997-05**, residente e domiciliado em Muniz Freire-ES, CEP: 29.380-000, doravante denominado Locador, ajustam o presente Contrato de Locação de Imóvel, nos termos da Lei Federal Nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e alterações, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Contrato tem por finalidade a Locação de imóvel localizado na Praça Divino Espírito Santo, nº 94, Loja 01, centro, Muniz Freire, para fins de funcionamento do Conselho Tutelar, pelo período de 06 (seis) meses, em atendimento à solicitação constante no Processo Administrativo nº 00265/2026.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

A presente locação visa a atender a finalidade pública para fins exclusivos de instalação do Conselho Tutelar.

Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo - A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo ou apostilamento, previamente analisado pela Procuradoria Jurídica do Município de Muniz Freire.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

O presente Contrato terá início na data de sua assinatura e encerrará em 29/11/2026, podendo ser prorrogado ou rescindido de acordo com a vontade das partes.

Parágrafo Primeiro - O prazo da locação é o definido no caput desta cláusula, independente da inauguração de suas instalações, por ato do LOCATÁRIO, com a imediata exigibilidade dos aluguéis.

Parágrafo Segundo - O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado por acordo das partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa



Prefeitura Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

CNPJ nº 27.165.687/0001-71

por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

Parágrafo Terceiro - Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Jurídica do Município, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

Parágrafo Quarto - 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 a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

O valor do presente Contrato é de R\$ 9.900,00 (nove mil e novecentos reais), que será pago em 06 (seis) parcelas mensais, no valor de R\$ 1.650,00 (mil, seiscentos e cinquenta reais) cada, já incluso o valor do IPTU.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Primeiro - O pagamento será realizado na Tesouraria desta Prefeitura ou através de transferência bancária, para conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR, que poderá ser modificada, segundo os seus critérios.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO deverá efetuar as retenções cabíveis no momento do pagamento do aluguel incluindo-se neste as restituições por benfeitorias.

CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS

A presente despesa correrá por conta da dotação orçamentária:

Secretaria Municipal de Administração

Programa de Trabalho: 040001.0412200022.011

Elemento de Despesa: 33903600000

Recursos Financeiros: Ordinário

Ficha - 110 Fonte - 150000000000

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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 - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V - pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI - pagar os impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis;



Prefeitura Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

CNPJ nº 27.165.687/0001-71

- II - utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III - manter o imóvel em perfeitas condições de uso durante a vigência da locação; promover o imediato reparo de danos decorrentes de sua utilização, e restituí-lo, finda a locação, no estado em que o recebeu pintado de novo, em todas as suas partes internas, incluindo salas, corredores, escadarias, rampas de acesso, etc, com realização das obras civis e reparos dos danos decorrentes de seu uso, efetuando, ainda, a substituição de vidros eventualmente danificados, ressalvadas apenas as deteriorações decorrentes de seu uso normal 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, seus agentes, fornecedores, terceiros ou decorrentes do atendimento a população, sob pena de pagamento de indenização de eventuais danos e/ou prejuízos;
- VI - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.

CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

Com base na Lei 14.133/2021, 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 assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada 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 intermedia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
 - c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, impeditivo da execução do contrato;

Parágrafo Único - Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

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



Prefeitura Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

CNPJ nº 27.165.687/0001-71

O LOCATÁRIO fica autorizado a realizar no imóvel locado toda e qualquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo necessário prévio consentimento do LOCADOR.

Parágrafo Primeiro - O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária, não removível, sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

Parágrafo Segundo - Caso as benfeitorias úteis ou necessárias e não removíveis, atendam apenas aos interesses do LOCATÁRIO, não estarão sujeitas a qualquer forma de abatimento nos alugueis, de indenização ou de levantamento, finda a locação, e serão incorporadas ao imóvel.

Parágrafo Terceiro - Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

Parágrafo Quarto - 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. As benfeitorias voluptuárias não estão sujeitas a indenização e nem permitem o exercício do direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos 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.

Parágrafo Único - 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

Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação, até o prazo de locação nele previsto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO REAJUSTE

O valor dos alugueis serão corrigidos com a variação acumulada do índice do IGP-M anual, ou menor índice vigente, a pedido do locador.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS ADITAMENTOS

Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Jurídica do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO



Prefeitura Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

CNPJ nº 27.165.687/0001-71

A fiscalização do contrato será realizada pela Servidora Carla Guizzardi Soares Areias, matrícula 0443 – Titular e Suplente a Servidora Sheila Regina Martins Batista, matrícula 0439.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

Fica estabelecido o Foro da Comarca de Muniz Freire, Estado do Espírito Santo 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.

Muniz Freire - ES, 29 de maio de 2026.

**MUNICÍPIO DE MUNIZ FREIRE - ES
GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO**

**CLEONES MORELLI SUHET
LOCADOR**